

**PROBLEMATIKA DALAM KONTRAK MURABAHAH PADA  
BANK SYARIAH MANDIRI CABANG PEKANBARU  
MENURUT EKONOMI ISLAM**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Syarat-Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Syariah (SE.Sy)



Oleh

**UJANG AFRIZAL**  
**NIM: 10725000043**

**PROGRAM S1  
JURUSAN EKONOMI ISLAM**

**FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SULTAN SYARIF KASIM  
RIAU  
2012**

## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrahmanirrahim*

Dengan mengucapkan Alhamdulillah, puji Syukur kehadiran Allah SWT Yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, serta Shalawat beriring salam yang senantiasa tercurahkan kepada Rasulullah SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul: **“Problematika Dalam Kontrak Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru Menurut Ekonomi Islam”**.

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan dan masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan penulis. untuk melalui karya ini penulis menyampaikan terimakasih yang setulusnya kepada:

1. Ayahanda Jusri Jusa,ama,pd dan Ibunda Hasni yang telah melahirkan, membesarkan dan mendidik ananda hingga selesai kuliah.
2. Paman Ir.Helfian Hamid,M,si dan tante Ir.Tinda Arastina, Abang Zulfahmi, Ama,Pd, Lismariza. Iswahyudi, Amd, Yuliasuti, Amk, Dewi Ramayanti, Desi Hasriati yang senantiasa memberikan saran, motivasi, dan semangat untuk menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Prof. Dr. M. Nazir selaku Rektor UIN SUSKA RIAU beserta Pembantu Rektor.
4. Bapak Dekan Dr. H. Akbarizan, MA, M.Pd beserta Pembantu Dekan I, II, III Fakultas Syariah Dan Ilmu Hukum UIN SUSKA RIAU.

5. Bapak Mawardi, M. Ag. Selaku Ketua Jurusan dan Bapak Darmawan Tia Indrajaya, M. Ag. Selaku Sekretaris Jurusan Ekonomi Islam.
6. Bapak H. Erman, MA, selaku Penasehat Akademis, terimakasih atas waktu, ilmu dan motivasi yang diberikan.
7. Bapak Muhammad Darwis, SHI,MH Selaku pembimbing yang telah memberikan waktu, ilmu dan motivasi kepada penulis, terimakasih atas kesabarannya dalam membimbing penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
8. Bapak dan Ibu Dosen beserta Staf dan Tata Usaha Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum yang telah membekali penulis dengan ilmu sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Bapak Pimpinan Bank Syariah Mandiri dan karyawan serta nasabah yang telah membantu dalam memberikan informasi dalam penyusunan skripsi ini.
10. Buat teman teman EI 1 hazmi,al amin,fauzan,m.zakir dan masih banyak lainnya yang tidak disebutkan satu persatu.

Menyadari penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, untuk itu kritik dan saran sangat diharapkan dari Bapak dan Ibu Dosen terutama Bapak Dosen pembimbing yang selalu membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.

Wassalam

Pekanbaru, 17 April 2012

**UJANG AFRIZAL**  
10725000043

## **ABSTRAK**

Penelitian ini berjudul “Problematika Dalam Kontrak Murabahah Pada Bank Syari’ah Mandiri Cabang Pekanbaru Menurut Ekonomi Islam”. Dengan berkembangnya lembaga perbankan syari’ah di Indonesia yang menerapkan sistem murabahah, praktek jual beli murabahah merupakan salah satu produk bank syariah mandiri cabang pekanbaru yang mana sebagai penyedia barang dan nasabah sebagai pengguna barang. peneliti tertarik untuk meneliti problematika dalam kontrak murabahah pada Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru. Penelitian ini dilaksanakan di Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru Jalan Jendral Sudirman No. 169 Pekanbaru. Adapun tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui problematika kontrak murabahah dan untuk mengetahui pelaksanaan pembiayaan kontrak murabahah pada Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru.

Penelitian ini bersifat lapangan yang dilakukan pada Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru. Sumber data yang penulis gunakan adalah data primer yaitu data yang diperoleh dari responden yang terdiri dari pegawai Bank dan Nasabah Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru, dan data sekunder yaitu data dari orang-orang yang dapat memberikan informasi bersangkutan dengan masalah yang diteliti, dengan metode pengumpulan data observasi, wawancara dan studi pustaka. setelah data terkumpul penulis melakukan analisa data dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif dan metode penulisan Deskriptif.

Populasi dalam penelitian ini adalah nasabah dan pihak bank syari'ah mandiri cabang pekanbaru yang melakukan kontrak murabahah tersebut pada tahun 2010 yang berjumlah 420 orang Bank syariah mandiri cabang pekanbaru Yang melakukan kontrak murabahah.

Dengan penelitian ini peneliti dapat menemukan bahwa problematika dalam kontrak Murabahah pada Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru masih bertentangan dengan syariat islam terhadap pelaksanaan kontrak murabahah pada Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru.

## DAFTAR ISI

**HALAMAN JUDUL**

**NOTA PEMBIMBING**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**KATA PENGANTAR ..... i**

**ABSTRAK ..... iii**

**DAFTAR ISI ..... iv**

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang Masalah ..... 1

B. Batasan Masalah ..... 7

C. Rumusan Masalah ..... 7

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian ..... 8

E. Metode penelitian ..... 9

F. Sistematika Penulisan ..... 11

### **BAB II TINJAUAN UMUM LOKASI PENELITIAN**

A. Sejarah Berdirinya Bank Syari'ah Mandiri..... 13

B. Bentuk-Bentuk Produk Bank Syari'ah Mandiri..... 15

C. Deskripsi Kepengurusan, Tugas dan Kewajiban  
Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru..... 18

D. Keistimewaan Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru..... 24

### **BAB III TINJAUAN UMUM MURABAHAH**

A. Pengertian dan Dasar Hukum Murabahah ..... 26

B. Rukun dan Syarat Murabahah..... 30

C. Aplikasi Murabahah Dalam Perbankan Syariah ..... 35

D. Karakteristik Murabahah ..... 37

E. Perbedaan Murabahah dengan Kredit ..... 39

## **BAB IV PROBLEMATIKA DALAM KONTRAK MURABAHAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI PEKANBARU MENURUT EKONOMI ISLAM**

A. Pelaksanaan kontrak pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru.....	41
B. Problematika dalam kontrak Murabahah pada Bank Mandiri Cabang Pekanbaru.....	61
C. Tinjauan ekonomi Islam terhadap masalah kontrak pada Bank Syariah Cabang Pekanbaru .....	66

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan .....	72
B. Saran-saran.....	73

## **DAFTAR PUSTAKA**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Dewasa ini masih banyak terdapat anggapan bahwa Islam penghambat kemajuan. Beberapa kalangan mencurigai Islam sebagai faktor penghambat pembangunan. Pandangan ini berasal dari para pemikiran barat dan tidak sedikit pula para intelektual muslim yang meyakini. Kesimpulan yang agak tergesa-gesa ini hampir dapat dipastikan karena kesalahpahaman terhadap Islam. Seolah-olah Islam merupakan agama yang hanya berkaitan dengan masalah ritual saja, bukan sebagai suatu sistem yang komprehensif yang mencakup seluruh aspek kehidupan, termasuk masalah pembangunan ekonomi dan industri perbankan sebagai salah satu motor penggerak pada roda perekonomian.

Salah satu kelemahan umat Islam di antaranya adalah dalam bidang ekonomi. Tidak dapat dipungkiri bahwa sebagian besar masyarakat Indonesia yang mayoritas Islam, masih berada dalam kategori miskin. Hal ini jika dibiarkan berlarut-larut tentu membawa efek yang kurang baik terhadap eksistensi umat Islam itu sendiri. Oleh karena itu banyak para cendekiawan dan intelektual muslim yang mencoba untuk mencari solusi terhadap permasalahan tersebut.

Telah menjadi pengetahuan umum bahwa perkembangan perekonomian Islam identik dengan berkembangnya lembaga perbankan syariah. Bank

syariah sebagai motor lembaga keuangan telah menjadi lokomotif bagi perkembangan teori dan praktek ekonomi Islam secara mendalam.

Pembiayaan murabahah adalah pembiayaan yang diberikan kepada nasabah atas dasar persetujuan kedua belah pihak tentang harga dasar ditambah dengan margin keuntungan yang telah ditetapkan.

Pengertian lain dari murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati.

Dengan Murabahah tersebut, para klien bank membeli suatu komoditi menurut rincian tertentu dan menghendaki agar bank mengirimkannya kepada mereka berdasarkan tambahan harga tertentu menurut persetujuan antara kedua belah pihak.<sup>1</sup>

Para ulama telah menjelaskan, secara rinci mengenai pelarangan tersebut namun para ulama modern memberikan perbedaan antara jual beli belum ada barang dengan jual beli tanpa kepemilikan barang. Mereka berpendapat bahwa janji pemesanan bentuk membeli barang adalah mengikat.

Terlebih lagi apabila nasabah pergi begitu saja. Hal ini mengakibatkan kerugian di pihak bank selaku pihak yang menyediakan barang. Oleh karena itu ulama kontemporer dan para ulama ekonom Islam menetapkan bahwa janji antara pemesan dan pihak bank secara umum mengikat.<sup>2</sup>

Disamping itu, atas jasa yang diberikan oleh pihak bank berhak menarik fee (keuntungan) dari nasabah atau komisi sebagai keuntungan pihak bank.

---

<sup>1</sup> Mannan, Muhammad Abdul, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam* (Yogyakarta: PT Bhakti Wakaf, 1993). Cet 2, hal 167

<sup>2</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani, 2001), Cet 1, hal. 53



Namun hal itu harus disepakati terlebih dahulu dengan pihak pemesan mengenai besarnya komisi yang akan diterima oleh Bank.<sup>3</sup>

Dalam *transaksi* pada pembiayaan murabahah antara Bank, Nasabah, dan pemasok, Setidaknya akan terjadi dua transaksi jual beli. *Pertama*, jual beli antara pemasok (sebagai penjual) dan bank syari'ah (sebagai pembeli). *Kedua*, jual beli antara Bank Syari'ah (sebagai penjual) dan nasabah (sebagai pembeli).

Perbedaan yang paling mendasar antara pembiayaan bank konvensional dan Bank Syari'ah, Salah satunya dapat dilihat dalam kasus berikut ini. Dalam pembiayaan oleh bank konvensional, nasabah diberikan dana (pinjaman) untuk membeli sebuah kendaraan roda empat sehingga yang terjadi adalah jual beli antara pemasok (sebagai penjual) dan nasabah (sebagai pembeli), Sedangkan transaksi antara Bank dan nasabahnya adalah transaksi pemberian pinjaman (kredit) atau yang lazim disebut dengan perjanjian kredit dengan jaminan. Sementara di dalam operasional bank syari'ah, pembiayaan seperti ini dilakukan dengan pembiayaan prinsip jual beli atau murabahah. Dengan demikian, Transaksi yang terjadi antara bank dan nasabahnya adalah transaksi jual beli (bukan perjanjian kredit) sehingga dalam pembiayaan murabahah oleh bank syari'ah tersebut, Terjadi dua kali perjanjian jual beli.

Bukti lain dapat dilihat dari bunyi pasal-pasal dalam perjanjian atau akad murabahah yang selama ini menjadi pegangan Bank Syari'ah dengan nasabahnya antara lain:

---

<sup>3</sup> Warkum Suminto, *Asas-Asas Perbankan dan Lembaga-Lembaga Terkait* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997), Cet 1, hal. 100

### PASAL 3 PELAKSANAAN PRINSIP MURABAHAH

Pelaksanaan prinsip murabahah yang berlangsung antara bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli dilaksanakan berdasarkan ketentuan syari'ah dan diatur menurut ketentuan-ketentuan dan persyaratan sebagai berikut:

1. Nasabah membutuhkan barang dan meminta kepada bank untuk memberikan pembiayaan murabahah guna pembelian barang.
2. Bank bersedia menjual barang dan menyediakan pembiayaan murabahah sesuai dengan permohonan nasabah.
3. Nasabah bersedia membayar harga jual barang sesuai akad ini, dan harga jual tidak dapat berubah selama berlakunya akad ini.
4. Bank dengan akad ini mewakili secara penuh kepada nasabah untuk membeli dan menerima barang dari pemasok, serta memberi hak melakukan pembuatan akta jual beli untuk dan atas nama nasabah sendiri langsung dengan pemasok.<sup>4</sup>

### PASAL 4 SYARAT REALISASI PEMBIAYAAN

1. Bank akan merealisasikan pembiayaan berdasarkan prinsip Murabahah berdasarkan akad ini, setelah nasabah terlebih dahulu memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut:
  - a. Menyerahkan kepada bank seluruh dokumen yang disyaratkan oleh bank termasuk tetapi tidak terbatas pada dokumen bukti diri nasabah, dokumen kepemilikan jaminan dan atau surat lainnya yang berkaitan dengan akad ini dan pengikatan jaminan, yang ditentukan dalam surat pemberitahuan keputusan pembiayaan (STKP) dari bank.
  - b. Nasabah wajib membuka dan memelihara rekening pada bank selama nasabah mempunyai pembiayaan murabahah dari bank.
  - c. Menanda tangani akad ini dan perjanjian pengikatan jaminan yang disyaratkan oleh bank.
  - d. Menyetorkan uang muka pembelian dan atau biaya-biaya yaang disyaratkan oleh bank sebagai yang tercantum dalam SPKP.
2. Realisasi pembiayaan murabahah akan dilakukan ole bank kepada pemasok, baik secara langsung maupun melalui nasabah.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Dokumen Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru

<sup>5</sup> *Ibid.*

PASAL 5  
TANGGUNG JAWAB PARA PIHAK

1. Pilihan atas barang yang akan dibeli dengan pembiayaan bank sepenuhnya akan menjadi tanggung jawab nasabah sebagai pembeli.
2. Apabila kemudian hari diketahui atau timbul cacat, kekurangan, atau keadaan/masalah apapun yang menyangkut barang atau pelaksanaan akad/akad jual beli kendaraan, jual beli mana seluruhnya atau sebagian dibiayai dengan pembiayaan bank maka segala resiko sepenuhnya menjadi tanggung jawab nasabah.
3. Adanya cacat kekurangan atau masalah yang timbul tidak dapat dijadikan alasan untuk mengingkari, melalaikan, atau menunda pelaksanaan kewajiban nasabah kepada bank sesuai akad ini, termasuk antara lain membayar angsuran dan sebagainya.
4. Bank tidak bertanggung jawab terhadap penyelesaian surat/dokumen atas barang yang dibeli dengan pembiayaan murabahah yang menjadi tanggung jawab pemasok.<sup>6</sup>

Praktek jual beli murabahah sebagai salah satu produk Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru, telah beroperasi dan memenuhi satu permintaan masyarakat selaku pihak pemesan, seperti jual beli kendaraan roda empat dalam hal ini pihak Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru sebagai penyedia barang dengan perjanjian yang jelas.

Bahwa berdasarkan ketentuan Syar'iah Pembiayaan oleh Bank kepada nasabah diatur dan akan berlangsung menurut ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Nasabah untuk dan atas nama bank membeli barang dari pemasok untuk memenuhi kepentingan nasabah dengan pembiayaan yang disediakan oleh Bank dan selanjutnya bank menjual barang tersebut kepada nasabah sebagaimana nasabah membelinya dari bank, dengan harga telah

---

<sup>6</sup> *Ibid.*

disepakati oleh nasabah dan bank, tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan akad.

2. Penyerahan barang tersebut dilakukan oleh pemasok langsung pada nasabah dengan persetujuan dan sepengetahuan Bank.

Dalam membedakan antara murabahah dan pinjaman dijelaskan dalam kasus ini murabahah tidak ada uang yang dipinjamkan tapi aset tertentu yang dibeli untuk nasabah demi menegaskan bahwa pendanaan berhubungan dengan aset sebagai tambahan dalam kasus meminjamkan uang.

Penyandang dana hanya terkena resiko harga ketika mendapatkan kendaraan roda empat untuk nasabah dan sebelum nasabah memutuskan untuk membeli barang berupa roda empat tersebut namun nasabah tetap memiliki opsi untuk menolak penyerahan barang bahwa dengan melaksanakan pembelian dan penjualan produk, dan juga bank tersebut membuka diri nya terhadap resiko yang sekaligus mengarah kepada perdagangan aset riil.<sup>7</sup>

Dan juga dijelas dalam alqur'an surat Al-Maidah : 1 " *hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu*"...

Merujuk pada keharusan untuk memenuhi komitmen dan isi perjanjian (akad) secara umum dalam konteks pembiayaan murabahah, yang menjadi problematika adalah dalam kontrak murabahah yaitu yang mana nasabah pada awalnya melakukan kontrak jual beli roda empat pada bank syariah mandiri kemudian setelah itu pada kenyataan nya nasabah mengalihkan pembiayaan nya kepada pembelian rumah yang mana tanpa sepengetahuan

---

<sup>7</sup> H.R. Daeng Naja, *Akad Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: Yustisia, 2011), Cet 1, hal 86

pihak bank syariah mandiri itu sendiri, oleh sebab itu pihak bank syariah mandiri mengambil tindakan yang mana nasabah telah melakukan pengambil alihan aset yang mana semula untuk pembelian kendaraan roda empat menjadi pembelian rumah dilakukan nya setelah melakukan kontrak murabahah.

Berdasarkan penjelasan diatas, penulis tertarik meneliti dalam bentuk karya ilmiah dengan judul : **“(PROBLEMATIKA DALAM KONTRAK MURABAHAH PADA BANK SYARI’AH MANDIRI CABANG PEKANBARU MENURUT EKONOMI ISLAM)”**.

### **B.Batasan Masalah**

Untuk lebih ter arahnya ruang lingkup penelitian ini, maka perlu diadakan batasan masalah yang diteliti karena melihat terlalu luasnya bentuk murabahah antara nasabah dan Bank Syari’ah Mandiri Cabang Pekanbaru. Adapun batasan masalah dalam penelitian ini adalah jual beli kendaraan roda empat antara nasabah dan Bank Syari’ah Mandiri Cabang Pekanbaru.

### **C.Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka timbullah permasalahan yang perlu diteliti yaitu:

1. Bagaimana pelaksanaan kontrak pembiayaan murabahah pada bank syariah mandiri cabang pekanbaru?
2. Apakah permasalahan dalam kontrak Murabahah pada Bank Syari’ah Mandiri Cabang Pekanbaru?

3. Bagaimana tinjauan Ekonomi Islam terhadap masalah dalam kontrak murabahah di Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru?

## **B. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan kontrak pembiayaan murabahah pada Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru pada pembelian kendaraan roda empat .
- b. Untuk mengetahui permasalahan dalam kontrak Murabahah pada Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru pada pembelian kendaraan roda empat.
- c. Untuk mengetahui tinjauan Ekonomi Islam terhadap masalah dalam kontrak Murabahah pada Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru pada pembelian kendaraan roda empat.

### **2. Kegunaan Penelitian**

- a. Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan juga sebagai informasi terhadap seluruh masyarakat, khususnya bagi umat Islam.
- b. Sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan Study pada Fakultas Syar'iah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

## **C. Metode penelitian**

### **1. Lokasi penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan di Bank Syari'ah Mandiri Jalan Jenderal Sudirman No 169 Pekanbaru. Bank ini merupakan Cabang Syari'ah yang pertama dari bank umum konvensional yang ada di Pekanbaru.

### **2. Subjek dan Objek**

Yang menjadi subjek pada penelitian ini adalah pimpinan, staf, dan nasabah. Adapun yang menjadi objek dari penelitian adalah Problematika dalam Kontrak Murabahah pada Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru menurut Ekonomi Islam pada pembelian kendaraan roda empat.

### **3. Populasi dan Sampel**

Populasi dalam penelitian ini adalah nasabah dan pihak Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru yang melakukan kontrak murabahah pada tahun 2010 sebanyak 420 orang (sumber data BSM). Oleh karena jumlah populasi nya banyak maka penulis menetapkan sample 11% yaitu sebanyak 48 orang, yang terdiri dari 5 orang karyawan dan 43 nasabah. Teknik yang digunakan adalah *random sampling* (pengambilan secara acak)

### **4. Sumber Data**

- a. Data Primer yaitu data yang diperoleh dari orang-orang yang terdiri dari pegawai Bank dan nasabah Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru.

- b. Data Sekunder yaitu data yang dapat memberikan informasi bersangkutan dengan masalah yang diteliti, baik dalam bentuk lisan, brosur, dokumentasi, dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

## **5. Metode Pengumpulan Data**

Data yang dikumpulkan sesuai dengan penelitian yaitu di lapangan. Dengan demikian untuk memperoleh data di lapangan, maka penulis menggunakan beberapa teknik

- a. Observasi

Suatu metode pengumpulan data melalui pengamatan langsung terhadap masalah yang ada di lapangan.

- b. Wawancara

Suatu pengumpulan data yang dilakukan dengan tanya jawab oleh peneliti terhadap objek penelitian.

- c. Studi Pustaka

Yaitu menelaah buku-buku atau literatur yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

## **6. Metode Analisis Data**

Metode analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif yaitu mengumpulkan data-data yang telah ada, kemudian data-data tersebut dikelompokkan ke dalam kategori-kategori berdasarkan kesamaan jenis data tersebut dengan tujuan dapat menggambarkan permasalahan yang akan diteliti secara utuh.



Penentuan terhadap teknik-teknik ini, baru dapat dilakukan manakala peneliti telah berada di lapangan<sup>8</sup>.

## **7. Metode Penulisan**

Dalam menganalisis data penulis menggunakan analisa secara deskriptif, yaitu dengan cara menggambarkan dan menguraikan hal-hal yang dijumpai kemudian dibahas dan dibandingkan dengan teori-teori dan buku-buku rujukan yang relevan dan masalah penelitian.

## **D. Sistematika Penulisan**

Untuk lebih mempermudah pembaca, maka penulis membuat sistematika penulis yaitu terdiri dari :

### **BAB I : Pendahuluan**

Berisi tentang latar belakang masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

### **BAB II : Tinjauan Umum Lokasi Penelitian**

Berisi tentang sejarah berdirinya Bank Syari'ah Mandiri, bentuk-bentuk produk Bank Syariah Mandiri, deskripsi kepengurusan, tugas dan kewajiban Bank Syariah Mandiri cabang pekanbaru, dan keistimewaan Bank Syariah Mandiri cabang pekanbaru.

---

<sup>8</sup> Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif*, (Jakarta:Kencana,2009)cet 3,hal 139

### **BAB III : Tinjauan umum Murabahah**

Berisi tentang pengertian dan dasar hukum murabahah, rukun dan syarat murabahah, aplikasi murabahah dalam perbankan syariah, karakteristik murabahah, dan perbedaan murabahah dengan kredit.

### **BAB IV : Hasil Penelitian**

Berisi tentang pelaksanaan kontrak pembiayaan murabahah pada bank syariah mandiri cabang pekanbaru, problematika dalam kontrak Murabahah pada bank syariah mandiri cabang pekanbaru menurut ekonomi Islam, dan tinjauan Ekonomi Islam terhadap masalah dalam kontrak Murabahah di Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru.

### **BAB V : Kesimpulan dan Saran**

Dalam bab ini akan dijelaskan mengenai kesimpulan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM LOKASI PENELITIAN**

#### **A. Sejarah Berdirinya Bank Syari'ah Mandiri**

Dengan adanya pengesahan UU No. 10 Tahun 1998, tentang Perbankan pada bulan November 1998, telah memberikan peluang yang sangat baik bagi tumbuhnya bank-bank syari'ah di Indonesia. Undang-undang tersebut memungkinkan bank beroperasi sepenuhnya secara syari'ah atau dengan “dual banking system” yaitu dengan membuka cabang khusus syari'ah.

Dengan terlaksananya merger empat bank (Bank Dengan Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bapindo) ke dalam PT. Bank Mandiri (persero) pada tanggal 31 Juli 1999, rencana perubahan Bank Susila Bakti (BSB) menjadi Bank syari'ah dengan nama Bank syari'ah Mandiri (persero) diambil alih oleh PT. Bank Mandiri (persero) dengan mengubah namanya menjadi Bank syari'ah Mandiri.<sup>1</sup>

Bank Mandiri selaku pemilik baru mendukung sepenuhnya dan melanjutkan perubahan BSB menjadi Bank Syari'ah, sejalan dengan keinginan Bank Mandiri untuk membentuk unit syari'ah yang disertai dengan penambahan modal. Langkah itu ditandai pada dengan perubahan anggaran dasar yang mengubah nama PT. Bank Susila Bakti menjadi PT. Bank Syari'ah Mandiri melalui akta Notaris Sutjipto SH, No 23 pada tanggal 8 September 1999.

---

<sup>1</sup> Dokumen *Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru Tahun 2008*.

Pada tanggal 25 Oktober 1999, melalui Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia No.1/24/KEP. GBI/1999 diperoleh pengubahan kegiatan usaha Bank BSB Bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syari'ah. Disusun kemudian dengan surat Keputusan Deputy Gubernur Senior Bank Indonesia No.1/1KEP. DGS/ 1999 mengubah nama menjadi PT. Bank Syari'ah Mandiri sebagai anak perusahaan PT. Bank Mandiri (persero).

Senin tanggal 21 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999 merupakan hari pertama beroperasinya PT. Bank Syari'ah Mandiri. Kelahiran Bank Syari'ah Mandiri merupakan buah usaha bersama dari para perintis Bank Syari'ah Mandiri di BSB yang didukung oleh pemilik yaitu manajemen Bank Mandiri yang memandang pentingnya kehadiran Bank Syari'ah dilingkungan Bank Mandiri.<sup>2</sup>

Dalam operasionalnya Bank Syari'ah Mandiri berada dalam koridor prinsip prinsip sebagai berikut:

1. Keadilan Bank Syari'ah Mandiri memberikan bagi hasil, transfer prestasi dari mitra usaha sesuai dengan hasil kerjanya masing-masing dalam proporsi yang adil. Dalam menjalankan usaha pembiayaan semuanya berlandaskan keadilan dalam berbagai laba sesuai kontribusi dan risiko penghargaan dalam faktor usaha (skill, pemikiran, kerja keras dan waktu) mendapatkan tempat sepadan dengan faktor modal dan resiko.

---

<sup>2</sup> *Ibid.*

2. Kemitraan, posisi nasabah investor, pengguna dana dan bank berada dalam hubungan sejajar sebagai mitra usaha yang saling bersinergi untuk memperoleh keuntungan yang menguntungkan dan bertanggung jawab.
3. Transparansi (keterbukaan), faktor intern yang melekat dan menjadi bagian dalam sistim perbankan syari'ah. Melalui laporan keuangan bank yang terbuka secara berkesinambungan, nasabah memiliki dana dapat dengan segera mengetahui tingkat keamanan dana, situasi dunia usaha, kondisi perekonomian bahkan kualitas manajemen bank.
4. Universalitas, dalam kemitraan Bank Syari'ah Mandiri harus menjadi alat yang ampuh untuk mendukung perkembangan usaha tanpa membedakan suku, agama, ras dan golongan dalam masyarakat sesuai dengan prinsip Islam sebagai rahmatan lil'alamin.

## **B. Bentuk-Bentuk Produk Bank Syari'ah Mandiri**

Adapun produk-produk yang ada di Bank Syari'ah Mandiri sebagai berikut:

1. Pendanaan meliputi: Giro, Tabungan, Deposito, Tabungan Haji dan Umrah.
2. Jasa perbankan meliputi: Wakalah (Transfer, Kliring, Inkaso, dan SKBDN), kafalah (Garansi Bank) dan ATM.
3. Pembiayaan meliputi pembiayaan Modal kerja, Investasi, Konsumtif, Musyarakah, Mudharabah, Ijarah, Salam, Istisna dan Qard.

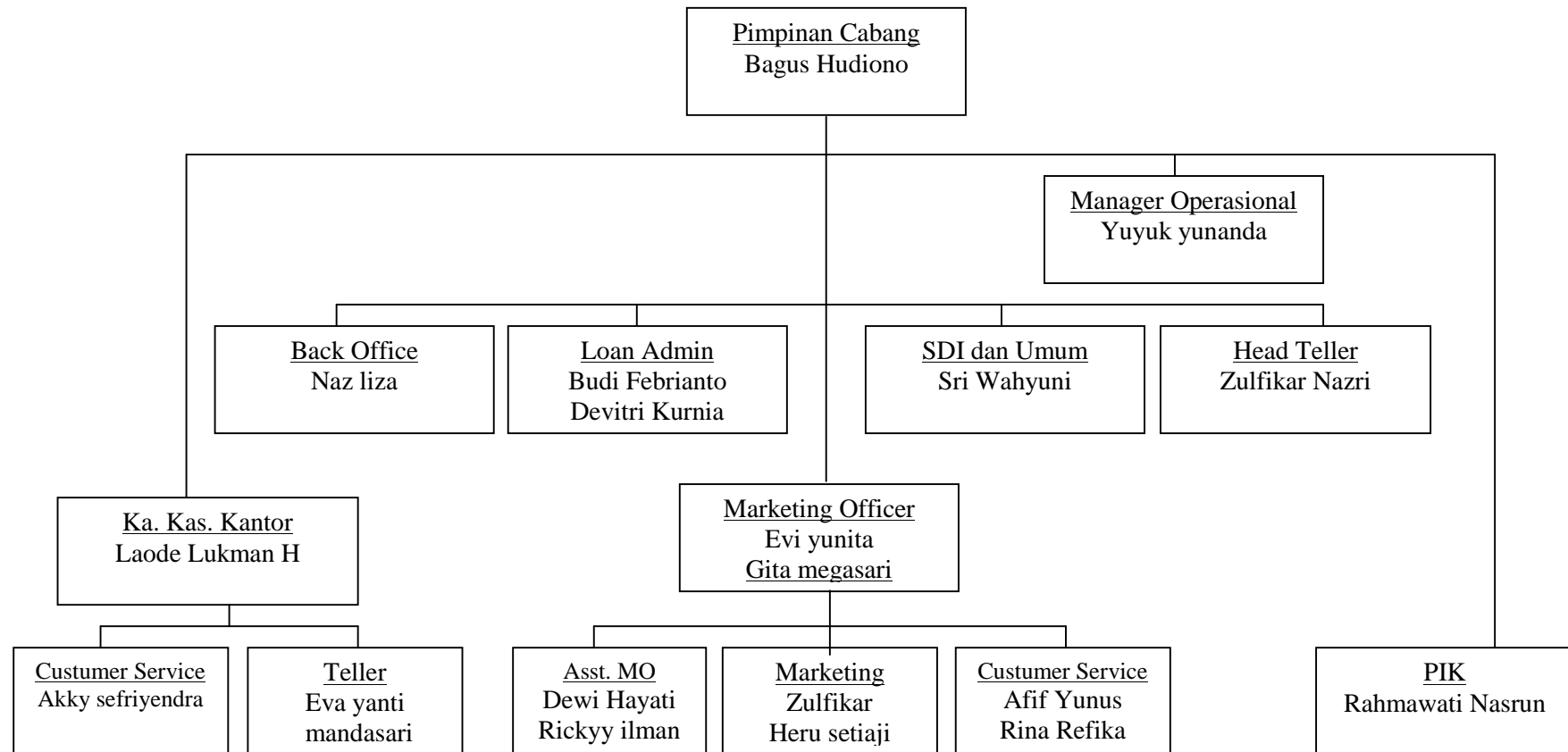
Bank syari'ah Mandiri juga tengah mempersiapkan produk ijarah (sewa menyewa/leasing) yang dibutuhkan pengusaha untuk mendapatkan alat produk atau barang modal (capital goods). Sampai akhir Mei 2001, jaringan

Cabang Bank Syari'ah Mandiri meliputi 6 cabang di Jakarta, selain itu beberapa kota tersebut cabang-cabang lain yang di Bandung, Surabaya, Medan, Banda Aceh, Pekalongan, Solo, Makasar, Banjarmasin, Bogor, Tangerang pada akhir tahun 2001, dibuka cabang baru di Padang, Bandar lampung, Palembang, Serang Banten, Pekanbaru. Khusus cabang Pekanbaru awal disahkannya perusahaan tersebut tepatnya tanggal 21 September 2001.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> *Ibid.*

**GAMBAR II.1.**  
**STRUKTUR ORGANISASI**  
**PT. BANK SYARIAH MANDIRI CABANG PEKANBARU**



Sumber : Dokument Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru

## **C. Deskripsi Kepengurusan, Tugas dan Kewajiban Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru**

### **1. Pimpinan Cabang**

#### **a. Tugas dan Kewajiban**

- 1) Mengawasi dan melakukan pengelolaan administrasi dan keuangan sesuai ketentuan perusahaan.
- 2) Penyelenggara pelayanan kepada pemegang polis sehingga menimbulkan citra yang baik bagi perusahaan.
- 3) Membina dan mengawasi karyawan dilingkungan perusahaan cabang.

#### **b. Kewenangan dan Tanggung Jawab**

- 1) Mengawasi dan mengkoordinir terlaksananya operasional perusahaan lingkungan kantor cabang.
- 2) Menandatangani surat-surat yang berhubungan dengan:
  - a. Surat keluar perusahaan berdasar ketentuan yang ada.
  - b. Surat-surat Kantor.
- 3) Kepala cabang bertanggung jawab atas pelaksanaan pengelolaan administrasi serta keuangan di kantor cabang.

### **2. *Customer Service* (Pelayanan Nasabah)**

#### **a. Tugas dan Kewajiban**

- 1) Memberikan penjelasan kepada nasabah mengenai produk-produk Bank Syari'ah Mandiri berikut syarat-syarat maupun tatacara prosedurnya.
- 2) Melayani pembuatan rekening Giro dan tabungan sesuai dengan permohonan investor.



- 3) Menyelenggarakan/melayani ATM
  - 4) Melayani nasabah dalam hal pelayanan jasa-jasa bank seperti Transfer, Inkaso, PB antar rekening nasabah, auto save, surat Referensi Bank.
  - 5) Melayani investor yang membutuhkan informasi tentang saldo dan mutasi rekening.
  - 6) Melaksanakan tugas-tugas lain diajukan atasan.
- b. Tanggung Jawab pokok
- 1) Kebenaran pemberian penjelasan/informasi mengenai jenis-jenis produk dan jasa yang ditawarkan nasabah.
  - 2) Kebenaran dan input data nasabah pada AS-400.
  - 3) Kelancaran dan ketetapan pelayanan kepada nasabah.
  - 4) Kerahasiaan password/sandi yang menjadi wewenang.

### **3. Teller**

- a. Tugas dan Kewajiban
- 1) Melayani penyetoran tunai/non tunai dengan benar dan cepat.
  - 2) Melayani penarikan tunai/non tunai dengan benar dan cepat sesuai batas wewenang yang dimiliki.
  - 3) Melaksanakan Sign-on Sign-off secara tertib pada pagi hari akan mengakhiri pekerjaan.
  - 4) Menjaga ketertiban dan keamanan sistem komputerisasi secara fisik maupun administrasi.
  - 5) Menjaga ketertiban dan keserasian lingkungan kerjanya.

- 6) Bersama-sama dengan manajer operasional:
  - 1) Membuka dan menutup khasanah (brankas).
  - 2) Menghitung uang yang akan disimpan dalam khasana.
  - 3) Melaksanakan pengawasan khasana.
  - 4) Menghitung persediaan uang yang ada di book teller.
  - 5) Melaksanakan Cash Opname setiap akhir bulan.

b. Tanggung Jawab

- 1) Kesesuaian tanda tangan nasabah pada bukti penarikan pada contoh tanda tangan.
- 2) Kebenaran input data sesuai aplikasi dalam komputer.
- 3) Kebenaran dalam melaksanakan validasi.
- 4) Legalisasi pembayaran sesuai dengan wewenangnya.
- 5) Kesesuaian jumlah saldo dalam rincian dalam jumlah uang tunai.
- 6) Kesesuaian jumlah penyetoran/penarikan antara jumlah uang tunai serta data komputer.

**4. Kliring (*Marketing Funding*)**

Kliring adalah sarana perhitungan uang tunai (warkat) antara bank, guna memperluas dan memperlancar lalu lintas pembayaran giro dalam suatu wilayah tertentu yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Warkat merupakan alat pembayaran giro dalam mata uang rupiah dalam *kliring*, yaitu:

- a) Cek
- b) Bilyet Giro

- c) Surat Bukti Penerimaan Transfer
- d) Nota Debet dan Nota Kredit

Adapun Syarat Kliring antara lain: Semua Warkat kliring harus ada cab kliring yang memuat sebutan kliring, nama Cabang Bank Syari'ah Mandiri, No sandi dan tanggal penyerahan.

Bank Syari'ah mempunyai beberapa aspek kerja di antaranya:

1. Akad dan aspek legalitas

Bank Syari'ah, akad yang dilakukan memiliki konsepensi duniwi dan ukhrawi karena berdasarkan hukum Islam , dan memiliki tanggung jawab yaumul qiyamah (dihari akhir) nanti. Faktor penting atau harga jual suatu Bank ialah bagi hasil dalam Bank Syari'ah.<sup>4</sup>

Perbankan Syari'ah harus memiliki akad, seperti hal-hal berikut ini:

a. Rukun, seperti:

- 1) Penjual.
- 2) Pembeli.
- 3) Barang.
- 4) Harga.
- 5) Akad atau Ijab kabul.

b. Syarat seperti :

- 1) Barang dan Jasa harus halal dan transaksi atas barang dan jasa yang haram menjadi batal demi hukum syari'ah.
- 2) Harga barang dan jasa harus jelas.
- 3) Tempat penyerahan (delivery) harus jelas karena berdampak pada biaya

---

<sup>4</sup> *Ibid.*

transportasi.

- 4) Barang yang ditransaksikan harus sepenuhnya dalam kepemilikan, tidak boleh sesuatu yang belum di miliki atau yang di kuasai seperti yang terjadi pada transaksi dalam pasar modal.

## 2. Lembaga Peyelelesaian Sengketa

Dalam Perbankan Syari'ah bila terjadi perselisihan antara Bank dengan nasabah, kedua belah pihak tidak akan penyelesaian di pengadilan negeri, tetapi menyelesaikannya sesuai tatacara dan hukum materi syari'ah. Lembaga yang mengatur dikenal dengan nama **Badan Arbitrase Muamalah Indonesia** atau **BAMUI** didirikan oleh kejaksaan Agung Republik Indonesia dan Majelis Ulama Indonesia. Sejak Desember 2003 menjadi Badan Arbitrase Syari'ah Nasional (BASYARNAS).

## 3. Struktur Organisasi

Bank Syari'ah memiliki persamaan dengan struktur konvensional, tetapi ada unsur yang membedakan ialah adanya keharusan Dewan Pengawas Syari'ah yang bertugas mengawasi operasional dan Bank dan produk-produk agar sesuai dengan garis-garis syari'ah.

### a. Dewan Pengawas Syari'ah (DPS)

Peran ulama dalam dewan pengawas syari'ah ini adalah mengawasi jalannya operasional Bank sehari-hari agar selalu sesuai dengan ketentuan syari'ah. Tugas lain Dewan pengawas syari'ah adalah meneliti dan merekomendasi produk dari Bank yang diawasi.

### b. Dewan Syari'ah Nasional

Fungsi ulama dewan pengawas syariah adalah mengawasi produk lembaga keuangan syari'ah agar sesuai dengan syari'ah Islam . Dewan ini bukan hanya Bank Syari'ah, tetapi juga lembaga lain seperti Asuransi, reksadana modal venture, dan lainnya. Fungsi lainnya adalah meneliti dan memberikan fatwa bagi produk-produk yang dikembangkan oleh lembaga keuangan syari'ah serta bertugas memberikan rekomendasi para ulama yang akan ditugaskan sebagai Dewan Syari'ah Nasional pada suatu lembaga keuangan syari'ah.

c. Bisnis dan Usaha yang Dibiayai

Dalam perbankan syari'ah suatu pembiayaan tidak akan disetujui sebelum dipastikan beberapa hal pokok, di antaranya sebagai berikut:

- 1) Apakah objek yang dibiayai halal atau haram.
- 2) Apakah proyek akan menimbulkan kemudharatan bagi masyarakat.
- 3) Apakah proyek berkaitan dengan perbuatan mesum atau asusila.
- 4) Apakah proyek berkaitan dengan perjudian
- 5) Apakah usaha berkaitan dengan industri senjata ilegal atau berorientasi pada pembangunan senjata pembunuh massal.
- 6) Apakah produk akan merugikan syiar Islam , baik secara langsung maupun tidak langsung.

d. Lingkungan kerja Bank Syari'ah yang berlandaskan Islam

- 1) Melakukan investasi-investasi yang halal saja.
- 2) Berdasarkan prinsip bagi hasil jual beli atau sewa.
- 3) Profit dan falah yaifu mencari kemakmuran di dunia dan kebahagiaan akhirat.
- 4) Hubungan dengan nasabah dalam bentuk kemitraan.

- 5) Penghimpun dan penyaluran dan harus sesuai dengan fatwa Dewan Pengawas Syari'ah.

#### **D. Keistimewaan Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru**

Bank Syari'ah Mandiri mempunyai keistimewaan di antaranya:

1. Saling tanggung jawab

Islam mengajar manusia mensucikan jiwa dan mengurangi sebanyak mungkin perasaan mementingkan diri sendiri. Rezeki dari Allah SWT berupa harta dan benda hendaklah disyukuri, tidak hanya dinikmati sendiri, tetapi juga digunakan untuk memenuhi kepentingan masyarakat, meringankan beban penderitaan dan meningkatkan taraf hidup mereka. Rasa tanggung jawab warga masyarakat terhadap masyarakat lainnya merupakan faktor yang memperatkan rasa kesatuan dan persatuan serta mengukuhkan masyarakatan bersangkutan.<sup>5</sup>

2. Saling kerja sama atau bantu membantu

Allah memerintahkan agar kehidupan bermasyarakat ditegakkan nilai tolong menolong dalam kebaikan dan taqwa. Nabi juga mengajarkan bahwa orang yang meringankan kebutuhan orang lain, Allah akan menolong hambanya selagi ia suka menolong saudaranya.

---

<sup>5</sup> *Ibid.*

### BAB III

#### TINJAUAN UMUM MURABAHAH

##### A. Pengertian dan Dasar Hukum Murabahah

Kata murabahah berasal dari kata *يربح* - yang berarti beruntung. Kemudian kata dasar itu ditambah huruf *ثلاثي مز بد* setelah yang termasuk *ثلاثي مز بد*, maka menjadi *يرابح* -

Di dalam ilmu syaraf mempunyai fungsi sebagai *musyarakah* di antara dua orang atau lebih; seseorang yang mengerjakan sesuatu sebagaimana yang lain juga mengerjakan. Jadi, pengertian murabahah secara bahasa adalah saling menguntungkan.<sup>1</sup>

Pengertian saling menguntungkan di sini dapat dipahami, bahwa keuntungan itu adalah bagi pihak pertama yaitu yang meminta pembelian dan keuntungan bagi pihak kedua (yang membelikan). Keuntungan bagi pihak pertama adalah terpenuhi kebutuhannya, dan keuntungan bagi pihak kedua adalah tambahan keuntungan yang ia ambil berdasarkan kesepakatan dengan pihak pertama. Saling menguntungkan; ini harus berlandaskan pada adanya kerelaan kedua belah pihak terhadap jual beli yang mereka lakukan.

Secara istilah banyak definisi yang diberikan para ulama terhadap pengertian murabahah. Akan tetapi diantara definisi-definisi tersebut, mempunyai suatu pemahaman yang sama Di bawah ini peneliti memuat beberapa definisi tentang murabahah menurut pandangan para ekonom Muslim dan juga sebagian ulama yaitu:

1. Adiwarman Karim, murabahah (*al- ba' bi tsaman ajil*) lebih dikenal sebagai murabahah saja. Murabahah yang berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), adalah transaksi jual beli dimana bank menyebutkan jumlah keuntungan yang diperoleh. Bank bertindak sebagai

---

<sup>1</sup> A.W. Manawwir, *Kamus Al-Mur*

penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (*margin*).<sup>2</sup>

2. Muhammad Syafi'i Antonio, murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam murabahah, penjual harus memberitahu harga pokok yang ia beli dan menentukan tingkat keuntungan yang disepakati.<sup>3</sup>
3. Para Fukaha mendefinisikan murabahah adalah sebagai penjualan barang seharga biaya atau harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah *mark-up* margin keuntungan yang disepakati.<sup>4</sup>
4. Ibnu Rusyd, di dalam kitabnya *Bida'ayatul al-Mujtahid wa al-Nihayatu al-Muqtasid*, murabahah ialah penjual menyebutkan harga barang yang dibeli kepada pembeli, yang kemudian diisyaratkan kepadanya keuntungan dari barang tersebut, baik dalam bentuk dirham maupun dinar. Lebih lanjut dijelaskan Ibnu Rusyd bahwa bentuk jual beli barang dengan tambahan harga atas harga dasar pembelian; berlandaskan sifat kejujuran.<sup>5</sup>
5. Ibrahim Lubis memberikan definisi yang tidak jauh berbeda dengan definisi yang dikemukakan Ibnu Rusyd, yaitu suatu bentuk jual-beli, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian ia mensyaratkan keuntungan dalam jumlah tertentu.<sup>6</sup>

Dari beberapa pengertian yang dikemukakan di atas dapat diambil kesimpulan bahwa

---

<sup>2</sup>Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), Cet. Ke-2, h. 88.

<sup>3</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001) Cet Ke-1, h. 101.

<sup>4</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005) Cet Ke-1, h. 13.

<sup>5</sup> Ibnu Rusyd, *Bida'ayatul al-mujtahid wa an-Nihayatu al-Muqtashid*, (Dar al-Fikr, Beirut, 1995) Cet Ke-1, h. 101.

<sup>6</sup> Ibrahim Lubis, *Ekonomis Islam: Suatu Pengantar, Kalam Mulia, Jilid 2*, (Jakarta, 1995), h. 70.



murabahah adalah akad jual beli barang, dimana Bank sebagai penjual sementara, nasabah sebagai pembeli dengan memberitahukan harga beli dari pemasok dan biaya-biaya lainnya serta menetapkan keuntungan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Adapun dasar hukum Murabahah dapat dilihat dalam al-Qur'an maupun hadits Rasulullah SAW, sebagai berikut:

#### 1. Al-Qur'an

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka rela di antaramu...” (QS An- Nisa: 29).<sup>7</sup>

Selanjutnya firman Allah dalam surat Al-Baqarah ayat 280 yang berbunyi:

وَإِنْ كَانَتْ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

Artinya: “Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan”. (QS Al-Baqarah: 280).<sup>8</sup>

#### 2. Al-Hadist

Sedangkan landasan hadits yang mendasari transaksi murabahah adalah:

Artinya: “Dari suhaib Ar-Umi r.a. bahwa Rasulullah SAW bersabda, bahwa Rasulullah SAW bersabda: “tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muhqaradah(*mudharabah*) dan mencampur gandum dengan tepung, dan gandum untuk keperluan rumah bukan untuk dijual”. (HR. Ibnu Majah)<sup>9</sup>

#### 3. Ijma'

---

<sup>7</sup>Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, (Semarang: Toha Putra, 1989) Cet Ke 1, h. 122.

<sup>8</sup>*Ibid.*, h.70.

<sup>9</sup>Imam Takiddin Abibakar Bin Muhammad Husaini Husni Damsikussafi'i, *Kitab Kifayatul Akhyar*, (Semarang: Toha Putra), Juz Ke-1, h. 301.

Mayoritas ulama tentang kebolehan jual beli dengan tatacara Murabahah (DSN, 2000: 22-24).<sup>10</sup>

Ketentuan umum *murabahah* adalah:

1) Jaminan

Pada dasarnya, jaminan bukanlah satu rukun atau syarat yang mutlak dipenuhi dalam *Ba'i murabahah*. Demikian juga dalam murabahah KPP. Jaminan dimaksud untuk menjaga agar si pemesan tidak berniat untuk tidak serius dengan pesannya. Si pembeli (penyedia pembiayaan atau bank) dapat meminta si pemesan (pemohon atau nasabah) suatu jaminan (*rahn*) untuk dipegangnya. Dalam teknis operasionalnya, barang-barang yang dipesan dapat menjadi jaminan salah satu jaminan yang diterima untuk pembayaran hutang.

2) Penundaan pembayaran oleh debitur mampu

Seorang nasabah yang mempunyai kemampuan ekonomis dilarang menunda penyelesaian utang dalam *al-murabahah*. Bila seorang pemesan menunda penyelesaian utang, pembeli dapat mengambil tindakan mengambil prosedur hukum untuk mendapatkan kembali utang itu dan mengklaim kerugian finansial yang terjadi akibat penundaan.

3) Bangkrut

Jika pemesan yang berutang dianggap pailit dan gagal menyelesaikan utangnya karena benar-benar tidak mampu secara ekonomi dan bukan karena lalai sedangkan ia mampu kreditur harus menunda tagihan utang sampai ia sanggup untuk mengembalikan pinjamannya.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Wiroso, *Jual Beli Muharabah* (Yogyakarta: UII Press, 2005), Cet Ke 1, h. 47.

<sup>11</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah dari Insani, Teori Kepraktek*, (Jakarta: Gema 2001) Cet Ke

## B. Rukun dan Syarat Murabahah

Murabahah merupakan suatu transaksi jual-beli, maka dengan demikian rukun-rukunnya pun sama dengan rukun jual-beli.

Rukun jual beli menurut Mazhab Hanafi adalah ijab dan qabul yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan ijab dan qabul.

Rukun ini dengan ungkapan lain merupakan pekerjaan,<sup>12</sup> yang menunjukkan keridhaan, dengan adanya pertukaran dua harta yang menjadi hak milik baik berupa perkataan maupun perbuatan.

Menurut Jumhur ulama ada empat rukun dalam jual beli, yaitu orang yang menjual, orang yang membeli, sighat dan barang atau sesuatu yang diakadkan. Keempat rukun ini mereka sepakati dalam setiap jenis akad. Rukun jual beli menurut Jumhur ulama selain mazhab Hanafi, ada tiga atau empat persyaratan yaitu, orang yang berakad (penjual dan pembeli), yang diakadkan (harga dan barang yang dihargai), sighat, (ijab dan qabul).

Rukun murabahah menurut Bambang Rianto Rustam terdiri dari:

1. Penjual (*ba'i*)

Ia harus memiliki barang yang dijualnya atau mendapat izin untuk menjualnya dan sehat akalnya.

2. Pembeli (*mabi'*)

Ia diperbolehkan bertindak, dalam arti ia bukan orang yang kurang waras atau bukan anak kecil yang tidak mempunyai izin untuk membeli.

3. Barang atau obyek (*mabi'*)

---

1, h. 105-106.

<sup>12</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005) Cet Ke-1, h. 16.

Barang yang dijual harus merupakan barang yang diperbolehkan dijual, bersih, bisa diserahkan kepada pembeli meskipun hanya dengan ciri-cirinya.

4. Harga (*tsaman*)
5. Ijab qabul (*sighat*)

Yaitu cara bagaimana ijab qabul yang merupakan rukun akad dinyatakan. Ijab dan qabul dapat dilakukan dengan cara lisan, tulisan atau isyarat yang dapat memberikan pengertian dengan jelas tentang adanya *ijab qabul*. Di samping itu, ijab qabul juga dapat berupa perbuatan, kebiasaan dalam ijab dan qabul.<sup>13</sup>

Mengenai *al-Mutaqidain* dan *al-Ma'quud* ulama Hanafi berpendapat kedua hal tersebut termasuk syarat-syarat jual beli berdasarkan rukun jual beli adalah sebagai berikut:

1. Syarat yang terkait dengan ijab qabul

Ulama Fiqih mengemukakan bahwa syarat ijab qabul adalah sebagai berikut:

- a. Orang yang mengucapkannya telah baligh dan berakal.
- b. Qabul harus sesuai dengan ijab.
- c. Ijab dan qabul dilakukan dalam suatu majlis.

2. Syarat orang berakad

Para ulama Fiqih sepakat bahwa orang yang melakukan akad jual beli harus memenuhi syarat:

- a. Baligh dan berakal.
- b. Yang melakukan akad adalah orang yang berbeda.
- c. Suka rela (*ridho*), tidak dalam keadaan paksa.

---

<sup>13</sup> Bambang Rianto Rustam, *Perbankan Syari'ah*, (Pekanbaru: Mumtaz Cendikia Press, 2005), Cet Ke 1, h. 68.

d. Barang merupakan milik penuh penjual.

3. Syarat harga barang dan yang dijual belikan

Para Ulama membedakan syarat harga barang dengan barang yang dijual belikan. Menurut mereka, syarat harga barang adalah harga pasar yang berlaku ditengah masyarakat secara aktual. Para ulama fiqih mengemukakan syarat harga adalah:

- a) Harga yang disepakati oleh kedua belah pihak harus jelas jumlahnya.
- b) Boleh diserahkan pada waktu akad atau dibayar kemudian.
- c) Apabila jual beli itu dilakukan dengan saling mempertukarkan barang, maka barang yang dijadikan nilai tukar adalah bukan barang yang diharamkan syara'.

Sedangkan syarat-syarat barang yang diperjual belikan adalah:

- a) Barang itu ada, jika tidak penjual menyatakan kesanggupan untuk menyediakan barang tersebut.
- b) Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia.
- c) Milik seseorang.
- d) Boleh diserahkan pada saat akad berlangsung, atau pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.<sup>14</sup>

Adapun syarat-syarat khusus transaksi murabahah adalah sebagai berikut:

- 1) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah berlangsung pembelian.

---

<sup>14</sup>Jefrizal, *Analisa Sistem Murabahah Pada BMT Amanah PII Pekanbaru*, (Skripsi: UIN Suska Riau, 2005) Cet Ke 1, h. 15-16.

- 2) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian yang dilakukan secara hutang.

Secara prinsip, jika syarat dalam (1), (4), atau (5) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:

- 1) Melanjutkan pembelian secara apa adanya.
- 2) Mengembalikan kepada penjual barangnya dan menyatakan ketidak setuju atas barang yang telah dijual.
- 3) Membatalkan kontrak perjanjian.<sup>15</sup>

Jual beli murabahah di atas hanya untuk barang atau produk yang telah dikuasai atau dimiliki oleh penjual pada waktu negosiasi dan terjadi kontrak. Bila produk tersebut tidak dimiliki penjual, sistem yang digunakan adalah murabahah kepada pemesanan pembelian (Murabahah KPP).

Sesuai dengan sifat bisnis (*tijarah*), transaksi murabahah memiliki beberapa manfaat yaitu *Bai'al-Murabahah*; memberi banyak manfaat pada Bank Syari'ah. Salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu sistem *bai'al-murabahah* juga sangat sederhana. Hal ini memudahkan penanganan administrasi di Bank Syari'ah.

Selain manfaat di atas murabahah juga memiliki kemungkinan resiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut:

1. Default atau kelalaian; nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
2. Fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi apabila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.

---

<sup>15</sup> Muhammad Syafi'i Antono, *Bank Syariah Dari Teori Kepraktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001) Cet Ke 1, h. 102.

3. Penolakan nasabah; barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu, sebaiknya dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan barang yang dipesan. Bila bank telah mendatangkan kontrak pembelian dengan penjual, barang akan menjadi milik bank. Dengan demikian, bank mempunyai resiko untuk menjual kepada pihak lain.
4. Dijual; karena murabahah bersifat jual-beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap aset miliknya, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, resiko untuk *default* akan besar.<sup>16</sup>

### C. Aplikasi Murabahah Dalam Perbankan Syariah

Murabahah kepada pemesanan pembelian (KPP) umumnya dapat diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang-barang investasi, baik yang domestik maupun luar negeri, seperti melalui Letter of Credit (L/C). Skema ini paling banyak digunakan, karena paling sederhana dan tidak terlalu asing bagi yang sudah biasa bertransaksi dengan dunia perbankan pada umumnya.

Kalangan perbankan syari'ah di Indonesia banyak menggunakan *al-murabahah* secara berkelanjutan (*roll* atau *evergen*) seperti digunakan untuk modal kerja, padahal sebenarnya *al-murabahah* adalah kontrak jangka pendek dengan sekali akad (*one short deal*).

*Al-Murabahah* tidak tepat diterapkan untuk skema modal kerja. Akad murabahah lebih sesuai untuk skema tersebut. Hal ini mengingatkan prinsip *mudharabah* memiliki fleksibilitas yang sangat tinggi.

---

<sup>16</sup> *Ibid.*

Dalam *Murabahah* antara penjual dan pembeli ingin melakukan transaksi murabahah, maka terlebih dahulu melakukan negosiasi dalam masalah pemesanan barang oleh pembeli. Setelah itu mereka harus mematuhi persyaratan yang berhubungan dengan transaksi murabahah.

Persyaratan tersebut antara lain: pembeli, penjual, akad jual beli, harga barang dan barang yang hendak dijual. Ketika penjual dan pembeli melakukan transaksi jual beli murabahah, maka terjadilah akad jual beli.

Penjual kemudian membeli barang kepada penyedia barang untuk kemudian dikirimkan kepada pembeli. Setelah pembeli menerima barang dan dokumen, maka pembeli harus membayar barang yang telah diterima sesuai dengan harga yang telah disepakati pada saat akad.

Setelah itu, penjual menerima pembayaran dari pembelian barang tersebut, dengan demikian terjadilah transaksi murabahah antara nasabah dan pihak bank.

Adapun dari teknis perbankan, murabahah merupakan akad penyediaan barang berdasarkan akad jual beli, dimana penjual (Pihak Bank) menyerahkan barang yang dibutuhkan kepada pembeli (Nasabah Bank) dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati di awal akad.

#### **D. Karakteristik Murabahah**

Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI) menjelaskan karakteristik murabahah sebagai berikut:

1. Proses pengadaan barang murabahah (aktiva murabahah) harus dilakukan oleh pihak bank.
2. Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam murabahah



berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada order dari nasabah bank.

3. Murabahah berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya.
4. Apabila aktiva Murabahah yang telah dibeli bank (sebagai penjual), dalam Murabahah pesanan mengikat dan mengalami penurunan nilai karena kerusakan, sebelum diserahkan kepada pembeli. Maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual (Pihak Bank) dan bank akan mengurangi nilai akad.
5. Pembayaran murabahah dapat dilakukan secara tunai atau cicilan.
6. Bank dapat memberi potongan, apabila nasabah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, dengan syarat tidak tertera dalam akad, dan besar potongan diserahkan pada kebijakan Bank.
7. Bank dapat meminta nasabah menyediakan agunan atas piutang murabahah, antara lain dalam bentuk barang yang telah diberi oleh bank.
8. Bank dapat meminta uang muka pembelian (*urbun*) kepada nasabah setelah akad disepakati, akan tetapi apabila *murabahah* batal, *urbun* dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan kerugian sesuai kesepakatan, antara lain:
  - a. Potongan *urbun* bank oleh pemasok.
  - b. Biaya administrasi.
  - c. Biaya yang dikeluarkan dalam proses pengadaan lainnya.
9. Apabila terdapat uang muka dalam transaksi murabahah berdasarkan pesanan, maka keuntungan murabahah didasarkan pada posisi harga barang yang dibiayai oleh pihak bank.

10. Pihak bank berhak membebankan denda kepada nasabah yang tidak dapat memenuhi piutang murabahah dengan indikasi antara lain:
- a. Adanya unsur kesengajaan, dimana nasabah mempunyai dana tetapi tidak melakukan pembayaran piutang murabahah.
  - b. Adanya unsur penyalahgunaan dana yaitu nasabah mempunyai dana tetapi digunakan terlebih dahulu untuk hal lain.
11. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga. Akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang menjadi milik bank.
12. Apabila transaksi murabahah pembayarannya dilakukan secara angsuran (tangguh). Maka pengakuan posisi pokok dan keuntungan harus dilakukan secara merata dan tetap selama jangka waktu angsuran.
13. Apabila setelah akad transaksi murabahah, pemasok memberikan potongan harga atas barang yang dibeli oleh bank dan telah dijual kepada nasabah, maka potongan harga tersebut dibagi berdasarkan perjanjian atau persetujuan yang terdapat dalam akad, pembagian potongan harga setelah akad harus diperjanjikan. Porsi potongan harga yang menjadi milik bank dapat diakui sebagai pendapatan operasi lainnya.<sup>17</sup>

#### **E. Perbedaan Murabahah dengan Kredit**

*Murabahah* adalah jenis pembiayaan pada perbankan syari'ah yang merupakan jual beli barang dengan tambahan harga atau *cost plus* atas dasar harga pembelian pertama harus jujur.<sup>18</sup> Pengertian kredit menurut undang-undang perbankan nomor 10 tahun 1998 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi

---

<sup>17</sup> *Ibid.*

<sup>18</sup> Masjfuk Zuhdi, *Masail Fiqhiyah*, (Jakarta: CV. Haji Masagung 1992) Cet Ke 1, h. 108.

hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Sedangkan pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>19</sup>

Adapun yang menjadi perbedaan antara kredit yang diberikan oleh bank konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh Bank Syari'ah terletak pada keuntungan yang diharapkan. Bagi bank berdasarkan prinsip konvensional keuntungan yang diperoleh melalui bunga sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syari'ah berupa imbalan atau bagi hasil.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup>Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), Cet Ke 1, h, 102.

<sup>20</sup> *Ibid.*

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN**

#### **A. Pelaksanaan Kontrak Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru Pada Pembelian Kendaraan Roda Empat**

Berdasarkan data yang diperoleh dari lapangan maka pembiayaan *murabahah* yang ada pada PT. Bank syariah mandiri Cabang Pekanbaru dibagi atas dua jenis yaitu:

1. Pembiayaan *murabahah* yang bersifat *konsumtif*, merupakan pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan, seperti pembelian rumah, dll.
2. Pembiayaan *murabahah* yang bersifat produktif merupakan pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, seperti perdagangan atau perusahaan.

Kemudian jangka waktu pembayaran sudah ditetapkan oleh pihak PT. Bank syariah mandiri Cabang Pekanbaru yaitu minimal 1 tahun dan maksimal 5 tahun, dengan minimal dana yang dikeluarkan 50 juta, dan tingkat margin atau keuntungan yang ditetapkan oleh pihak bank adalah 15%-17%.

Adapun persyaratan umum yang harus dipenuhi oleh nasabah:

##### **1. Pembiayaan murabahah konsumtif dengan pengajuan minimal 50 juta**

- a. Usia 21-54 tahun(tidak melebihi usia pensiun)
- b. Masa kerja minimal 2 tahun.
- c. Foto copy KTP suami istri sebanyak dua lembar
- d. Foto copy Kartu Keluarga (KK)

- e. Foto copy surat nikah
- f. Surat persetujuan suami/istri
- g. Slip gaji selama 3 bulan terakhir
- h. Surat keterangan/rekomendasi dari perusahaan
- i. Foto copy NPWP (bagi pengajuan diatas 100 juta)
- j. Rekening bank selama 3 bulan terakhir
- k. Foto copy jaminan (tanah, bangunan atau kendaraan yang dibeli)
- l. Angsuran tidak melebihi 40 % dari gaji pokok.

## 2. **Pembiayaan Koperasi**

Adapun persyaratan permohonan pembiayaan Koperasi sebagai berikut:

- a. Surat Permohonan .
- b. Foto copy NPWP.
- c. Foto copy SIUP.
- d. Foto copy TDP.
- e. AD/ART koperasi dan perubahannya.
- f. Surat pengesahan dari Departemen Koperasi.
- g. Susunan Pengurus Koperasi yang sah oleh Departemen Koperasi.
- h. Laporan Keuangan 2 tahun terakhir
- i. Laporan Rapat Anggaran (RAT) tahunan selama 2 tahun terakhir.
- j. *Cash Flow Projection* selama masa pembiayaan
- k. Data jaminan
- l. Dokumen–dokumen lain yang menunjang usaha
- m. Nasabah harus melakukan mutasi Keuangan di PT. Bank syariah mandiri Cabang

Pekanbaru.

### **3. Pembiayaan Korporasi (P T / CV)**

Adapun persyaratan permohonan pembiayaan Korporasi sebagai berikut:

- a. Surat permohonan
- b. Foto copy NPWP
- c. Foto copy SIUP
- d. Foto copy TDP dan kelengkapan izin usaha lainnya
- e. Foto copy KTP Direksi
- f. *Company profile*
- g. Akta Pendirian dan perubahannya
- h. Surat pengesahan dari Departemen Kehakiman
- i. Foto copy rekening kurang 3 bulan terakhir
- j. Laporan tahunan 2 tahun terakhir
- k. *Cash flow projection* selama masa pembiayaan
- l. Data jaminan
- m. Dokumen–dokumen lain yang menunjang usaha
- n. Nasabah harus melakukan mutasi keuangan di Bank syariah mandiri cabang pekanbaru

Pelaksanaan kontrak Murabahah Pada Bank .syariah mandiri Cabang Pekanbaru Nasabah mendatangi Bank syariah mandiri Cabang Pekanbaru untuk meminta pembiayaan murabahah. Kemudian bank memberikan formulir permohonan pembiayaan kepada nasabah yang terdiri dari data pribadi pemohon, data pekerjaan, data keuangan dan data kekayaan (Negosiasi), nasabah melakukan negosiasi kepada bank berkenaan dengan keinginannya

untuk mendanai barang yang diinginkan seperti mobil. Dalam negosiasi ini nasabah harus melengkapi persyaratan-persyaratan yang telah ditetapkan oleh Bank syariah mandiri Cabang Pekanbaru.

Kemudian bank melakukan survey nasabah, berkenaan dengan syarat yang telah dilengkapi oleh nasabah, ini dilakukan oleh bank berkenaan dengan syarat—syarat yang dilengkapi oleh nasabah dari data pribadi pemohon, data pekerjaan, data keuangan dan data kekayaan. Ini merupakan puncak dari pembiayaan murabahah, artinya hasil survey ini yang menentukan apakah layak atau tidak nasabah ini dibantu.

Apabila hasil survey bank menunjukkan pihak nasabah layak untuk dibantu maka selanjutnya bank melakukan *sales contrac* yang berbentuk pengikatan. Disini nasabah dan bank melakukan kontrak dimana bank terkadang meminta uang muka (urbun) kepada nasabah (pembeli) antara 10%-30% dari harga beli. Adapun tujuan dari permintaan uang muka (urbun) yang dilakukan kepada nasabah (pembeli) adalah untuk menunjukkan keseriusan nasabah (pembeli) dalam membeli barang.

Jika nasabah (pembeli) batal membelinya, maka uang muka akan menjadi milik bank sebagai biaya administrasi untuk menutup kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, jika uang muka tidak mencukupi nasabah wajib melunasinya. Kemudian setelah dilakukan kontrak kemudian bank mendatangi dealer untuk mengetahui harga barang yang dipesan oleh nasabah atau bersama—sama dengan nasabah mendatangi dealer yang telah ditentukan oleh pihak bank, setelah barangnya sesuai maka pihak Bank syariah mandiri Cabang Pekanbaru membeli barang tersebut secara tunai kepada dealer. Kemudian menjualnya kembali kepada nasabah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, selanjutnya dealer akan melakukan pengiriman barang kepada nasabah.

Seorang nasabah berprofesi sebagai wiraswasta membutuhkan sebuah mobil, untuk membeli mobil ini secara tunai, nasabah tersebut tidak memiliki kemampuan oleh karena itu, untuk memecahkan masalahnya nasabah tersebut mendatangi Bank syariah mandiri Cabang Pekanbaru untuk meminta pembiayaan dengan mengajukan permohonan dan memenuhi persyaratan—persyaratan yang telah ditetapkan Bank syariah mandiri Cabang Pekanbaru dan memaparkan kondisi kebutuhan dan keuangannya

Setelah permohonan itu diterima oleh pihak bank, maka nasabah ikut ke dealer untuk melihat barang yang diinginkan, setelah barang yang diinginkan sesuai maka pihak bank syariah mandiri membeli barang tersebut. secara tunai kepada dealer. Kemudian menjualnya kembali kepada nasabah sesuai dengan kontrak yang telah disepakati, karena secara hukum kontrak tersebut mengikat kemudian kedua belah belah pihak harus membuat kontrak, diantaranya jangka waktu pembayaran dan pihak Bank syariah mandiri Cabang Pekanbaru terkadang meminta uang muka (urbun) kepada nasabah (pembeli) antara 10%-30% dari harga beli. Apabila nasabah (pembeli) batal membeli barang yang dipesan, maka uang muka (urbun) akan menjadi milik bank sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan bila uang muka tidak mencukupi maka nasabah harus melunasinya. Setiap transaksi murabahah pada Bank syariah mandiri Cabang Pekanbaru selalu diadakan pengikatan antara pihak bank (penjual) dengan nasabah (pembeli). Pembiayaan murabahah yang bersifat konsumtif, merupakan pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan, contohnya renovasi rumah. Karena tidak mungkin pihak bank membelikan perlengkapan satu persatu sesuai dengan kebutuhan nasabah seperti untuk renovasi rumah nasabah, maka dalam hal ini adanya penambahan akad yaitu akad wakalah.



Di samping itu, ketika nasabah dengan pihak Bank ingin mengadakan kerjasama dalam bidang murabahah, maka nasabah harus mengajukan permohonan. kepada Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru terlebih dahulu.

Dalam hal ini dipahami bahwa, ketika permohonan tersebut disetujui oleh pihak Bank, maka kerjasama antara kedua belah pihak akan terjalin. Namun, sebelum kerjasama berjalan, kedua belah pihak terlebih dahulu menyepakati kontrak murabaha

Di dalam Dewan Syariah nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, disebutkan ketentuan umum murabahah dalam bank syariah, yaitu:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam .
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah serta bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian barang tersebut, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungnya. Dalam kaitan ini, bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Di dalam fatwa tentang murabahah tersebut juga disebutkan mengenai ketentuan murabahah kepada nasabah. Adapun ketentuan tersebut sebagai berikut:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, bank harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli) sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya. Karena secara hukum, perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini, bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugian kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak urun sebagai alternatif dari uang muka maka:
  - a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka

tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Adapun isi akad dalam kontrak murabahah antara nasabah dan bank syariah mandiri cabang pekanbaru termuat dalam kontrak. Adapun isi kontrak tersebut adalah sebagai berikut:

## **1. Pembiayaan dan Penggunaan**

Dalam pembiayaan dan penggunaan barang, pihak Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru berjanji dan mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas pembiayaan kepada nasabah untuk pengadaan fasilitas yang dibutuhkan.

Dalam hal ini nasabah telah berhutang dan berjanji serta mengikatkan diri untuk menerima segala pembiayaan yang ditetapkan oleh Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru. Misalnya pembiayaan murabahah Wan Roji'ah dengan. pihak Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru, dalam pengadaan Kendaraan Roda empat Jenis avanza, sebagai berikut:

a. Harga Beli (Utang Produk)	Rp. 150.000.000,00,-
b. Margin Keuntungan	<u>Rp. 5.000.000,00,-</u>
Jumlah (Besar Utang)	Rp. 155.000.000,00,- <sup>1</sup> .

Bentuk pembiayaan murabahah di atas, menjelaskan bahwa pihak Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru menarik keuntungan sebesar Rp. 5.000.000,00,

Bentuk pembiayaan di atas, disepakati oleh kedua belah pihak. Ketika kesepakatan tersebut disepakati, maka terjalin suatu kerjasama murabahah antara Wan Roji'ah dengan Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru. Dalam hal ini Wan Roji'ah

---

<sup>1</sup> Luthfia Isna Dinova (Nasabah Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru), *Wawancara*, Bukit Raya tanggal 5 Januari 2012.

mengikatkan diri telah berhutang dengan pihak Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru, dan bank akan memenuhi fasilitas yang dibutuhkan oleh Wan Roji'ah tersebut.

## **2. Penarikan Pembiayaan**

Dalam penarikan pembiayaan, nasabah diizinkan untuk menarik pembiayaan setelah nasabah memenuhi persyaratan, yaitu sebagai berikut:

- a. Menyerahkan kepada bank permohonan Realisasi Pembiayaan yang berisi rincian barang yang akan dibiayai serta tanggal dan kepada siapa pembiayaan tersebut dilakukan. Surat permohonan sudah diterima bank selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja bank dari saat pembayaran dilakukan. Misalnya,
  - 1) Senin, 9 Januari 2012
  - 2) Kepada yth, Direktur Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru.
  - 3) Kendaraan roda empat Jenis avanza seharga Rp. 150,000,000,00,<sup>2</sup>.
- b. Menyerahkan seluruh dokumen kepada bank, termasuk dokumen- dokumen jaminan yang berkaitan dengan kontrak perjanjian;
- c. Telah menandatangani kontrak perjanjian dan jaminan yang disyaratkan;
- d. Menyertakan bukti-bukti kepemilikan atau hak lain atas barang jaminan, serta akta pengikatan jaminan.
- e. Setiap penarikan sebagian atau seluruh pembiayaan, nasabah berkewajiban menandatangani Tanda Bukti Penerimaan Penarikan, dan menyerahkan kepada nasabah. Pihak bank berkewajiban menerbitkan dan menyerahkan Tanda, Bukti Penerimaan tersebut; dan setiap, penarikan sebagian atau seluruhnya, nasabah wajib

---

<sup>2</sup> Syawir Domo (Nasabah Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru) *Wawancara*, Bukit raya 6 januari 2012

menyerahkan "surat sanggup" untuk membayar kepada bank.

### **3. Jangka Waktu dan Cara Pembayaran**

Adapun berkaitan dengan jangka waktu dan cara, pembayaran, yaitu sebagai berikut <sup>3</sup> :

- a. Nasabah berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar seluruh utangnya kepada bank dalam jangka waktu yang disepakati terhitung dari tanggal akad ditandatangani kontrak perjanjian; adapun cara mengangsur tiap bulan sesuai jadwal angsuran yang ditetapkan dalam. "surat sanggup" untuk membayar, secara lunar pada saat jatuh tempo. Misalnya, nasabah akan melakukan pembayaran dalam, jangka, waktu 60 (Enam Puluh) bulan, terhitung dari tanggal 9 Januari 2012 (ditandatangani kontrak perjanjian).
- b. Setiap, pembayaran yang dilakukan nasabah, terlebih dahulu menghitung semua biaya administrasi dan biaya lainnya berdasarkan kontrak ; dan sisanya dihitung sebagai angsuran pelunasan atas biaya pokok barang dan margin keuntungan. Misalnya:

1) Harga pokok barang Rp. 150.000.000,00,-

2) Biaya Administrasi Rp. 500.000,00,-

3) Margin Keuntungan Rp. 5.000.000.00.-

Total Rp. 155.500.000,00,

Dari contoh di atas, diketahui bahwa utang nasabah sebesar Rp. 155.000.000,00,-, karena nasabah telah mengeluarkan biaya administrasi sebesar Rp. 500.000,00,-.

- c. Ketika jatuh tempo pembayaran bertepatan dengan tidak hari kerja bank, nasabah

---

<sup>3</sup> Dekumen Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru Tahun 2008

mengikatkan diri untuk melunasi pada hari pertama bank bekerja kembali. Misalnya, jatuh tempo tanggal 9 Februari 2012 hari minggu, maka pembayaran dapat dilakukan pada tanggal 10 Februari 2012 hari Senin (hari dimulai kerja).

- d. Ketika nasabah mengalami keterlambatan dalam pembayaran ke bank, maka nasabah mengikatkan diri untuk membayar biaya administrasi sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati antara kedua belah pihak di awal kontrak perjanjian. Misalnya, nasabah akan membayar biaya administrasi sebesar Rp. 500,000,00,- (lima Ratus Ribu Rupiah)<sup>4</sup>

#### **4. Tempat Pembayaran**

Pelunasan pembayaran oleh nasabah kepada bank dapat dilakukan di Kantor Bank atau di tempat lain yang ditunjuk oleh Bank. Di samping itu, pelunasan pembayaran dapat juga dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama pihak nasabah. Misalnya, nasabah membayar hutangnya melalui langsung kepada Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru atau melalui rekening atas nama Wan Roji'ah.

Di samping itu, nasabah memberi kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab yang telah ditentukan dalam KUH Perdata Pasal 1813, yang mana pihak Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru dikuasai hak untuk mendebet rekening nasabah guna membatasi atau melunasi utang dari nasabah.<sup>5</sup>

#### **5. Biaya, Potongan dan Pajak**

Berkaitan dengan biaya, potongan dan pajak, nasabah telah mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan dalam pengadaan fasilitas yang dibutuhkan oleh nasabah berdasarkan kontrak perjanjian. Dalam hal ini termasuk jasa

---

<sup>4</sup> *Observasi*, tanggal 4 desember 2011 di Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru

<sup>5</sup> Dekumen Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru Tahun 2008

notaris dan lainnya, sepanjang hal itu diberitahukan kepada nasabah sebelum ditandatangani kontrak perjanjian, dan nasabah menyatakan persetujuannya atas pembebanan tersebut.

Selanjutnya, setiap pembayaran kembali atau pelunasan yang dilakukan nasabah kepada bank yang dimiliki, harus sesuai dengan kontrak tanpa dilakukan pemotongan, pemungutan, biaya pajak dan atau biaya-biaya lainnya, kecuali biaya pemotongan pelunasan yang diharuskan sesuai undang-undang yang berlaku, pembayaran tersebut dilakukan pihak nasabah melalui bank<sup>6</sup>.

Misalnya, dalam akad murabahah nasabah diberitahukan atas dibebani setiap biaya, potongan dan pajak sebesar Rp. 100,000,00,- (Seratus Ribu Rupiah), maka setiap jatuh tempo pihak bank akan melakukan penarikan dari rekening atas nama Wan Roji'ah sebesar Rp. 100,000,00,- (Seratus Ribu Rupiah). Dan pihak bank dilarang mengambil penarikan utang dari rekening atas nama nasabah tersebut.

Menurut hemat nasabah, sekiranya pengambilan biaya, potongan dan pajak melebihi sebesar Rp. 100,000,00,- (Seratus Ribu Rupiah) dari besar kesepakatan, maka pihak Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru telah melanggar akad yang telah disepakati<sup>7</sup>.

## **6. Jaminan**

Nasabah dalam kontrak perjanjian diikat dengan jaminan. Jaminan tersebut dibuat berguna menjamin terbitnya pembayaran kembali atau pelunasan pembiayaan dan margin keuntungan sesuai dengan waktu yang telah disepakati. Adapun jaminan dalam akad

---

<sup>6</sup> Luthfia Isna Dinova (Nasabah Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru *Wawancara*, Bukti Raya, Tanggal 5 Januari 2012.

<sup>7</sup> *Observasi*, tanggal 5 desember 2011 di Bank Syari'ah Mandiri Pekanbaru

berupa benda atau Surat yang berharga dan sejenisnya. Misalnya sertifikat tanah, sertifikat rumah dan lainnya.<sup>8</sup>

Penulis melihat jaminan yang diberikan nasabah kepada bank berupa surat berharga berupa sertifikat, yang mana surat atau sertifikat yang dijadikan jaminan surat yang harga jualnya lebih besar dari jumlah utang yang dimiliki nasabah tersebut. Misalnya hutang Wan Roji'ah sebesar Rp. 155,000,000,00, maka harga minimal dari surat jaminan senilai Rp. 160,000,000,00,- atau lebih. Hal ini juga diakui oleh Erwan Ardian, selaku nasabah Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru<sup>9</sup>

## **7. Cedera Janji**

Terkait cederanya janji pihak Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru berhak menuntut atau menagih pembayaran dari nasabah atau siapa pun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah utang nasabah kepada bank berdasarkan kontrak perjanjian murabahah yang telah disepakati.

Utang tersebut dibayar dengan seketika atau sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, misalnya:

- a. Nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran atau pelunasan tepat pada waktu yang telah disepakati sesuai dengan tanggal jatuh tempo surat sanggup membayar yang telah diserahkan nasabah kepada bank.
- b. Dokumen atau keterangan yang diserahkan atau diberikan nasabah kepada bank tidak sah atau tidak benar.
- c. Nasabah tidak memenuhi dan atau melanggar ketentuan-ketentuan yang disepakati

---

<sup>8</sup> Dokumen Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru Tahun 2008

<sup>9</sup> Erwan Ardian (Nasabah BSM Cabang Pekanbaru), *Wawancara*, Bukit Raya, Tanggal 5 desember 2011



bersama.

- d. Nasabah dinyatakan dalam keadaan pailit, ditaruh di bawah pengampuan, dibubarkan, insolvensi dan atau likuidasi.
- e. Apabila karena sesuatu sebab, sebagian atau seluruh Akta Jaminan dinyatakan basal berdasarkan Putusan Pengadilan atau Badan Arbitrase.
- f. Apabila pihak yang mewakili nasabah dalam kontrak perjanjian dengan pihak bank menjadi pemabok, pemboros atau dihukum berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) karena perbuatan kejahatan yang dilakukannya, dan pihak yang mewakili diancam dengan hukuman penjara atau kurungan I (satu) tahun atau lebih.

## **8. Akibat Cedera Janji**

Akibat cederanya janji oleh nasabah, maka bank akan melakukan tindakan sebagai berikut<sup>10</sup>

- a. Nasabah tidak melaksanakan kewajiban dalam melunasi pembayaran, maka bank berhak menjual barang jaminan, dan uang hasil penjualan barang jaminan digunakan bank untuk membayar atau melunasi utang atau sisa hutang nasabah kepada bank.
- b. Apabila penjualan jaminan dilakukan melalui pelelangan di muka umum, maka nasabah dan bank berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menerima harga yang terjadi setelah dikurangi biaya-biaya, sebagai harga jual barang jaminan.
- c. Apabila harga penjualan jaminan dilakukan di bawah tangan, maka nasabah dan bank sepakat bahwa harga penjualan barang jaminan tersebut ditetapkan oleh bank dengan harga wajar menurut harga pasar ketika barang jaminan dijual.

---

<sup>10</sup>Zulfikar (Pegawai BSM Pekanbaru), *Wawancara*, Bukit Raya, Tanggal 4 desember 2011

- d. Jika harga jaminan setelah dilakukan penjualan tidak cukup untuk melunasi sisa hutang nasabah, maka nasabah mengikatkan diri untuk melunasi jumlah sisanya kepada bank, namun ketika terjadi kelebihan penjualan jaminan dari sisa utang nasabah setelah dilakukan pembayaran, bank akan menyerahkan kepada nasabah sisa pembayaran utang kepada bank.<sup>11</sup>
- e. Misalnya, keseluruhan hutang nasabah sebesar Rp. 155,000,000,00,-, sementara setelah melakukan pelelangan dari jaminan yang diberikan senilai Rp, 160,000,000,00,-, maka sisa pelelangan jaminan Rp. 5,000,000,00,- akan dikembalikan kepada nasabah tanpa ada potongan sedikit pun.

#### **9. Pengakuan dan Jaminan**

Nasabah adalah pihak yang berhutang dan menyatakan pengakuannya kepada bank, pihak bank menerima pernyataan pengakuan tersebut, maka:

- a. Nasabah berhak dan berwenang sepenuhnya untuk menandatangani kontrak perjanjian dan seluruh dokumen yang menyertai serta menjalankan usahanya;
- b. Nasabah menjamin, bahwa segala dokumen dan akta yang ditandatangani oleh nasabah yang berhubungan dengan akad, keberadaannya tidak melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau Anggaran Dasar Perusahaan Nasabah yang berlaku, sehingga karenanya sah dan memiliki kekuatan hukum serta mengikat nasabah dalam menjalankan kontrak perjanjian. Dan pihak bank tidak dapat menghalangi pelaksanaan akad tersebut.
- c. Nasabah menjamin bahwa pada saat penandatanganan kontrak perjanjian, pemegang saham, Direksi serta para anggota Komisaris Perusahaan nasabah telah mengakui dan

---

<sup>11</sup> Dokumen Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru Tahun 2008

- memberikan persetujuan terhadap kontrak perjanjian tersebut, Dengan demikian, nasabah menjamin membebaskan bank dari segala gugatan atau tuntutan yang diajukan oleh pihak ketiga terhadap pihak bank itu sendiri
- d. Nasabah menjamin bahwa setiap pembelian fasilitas dari pihak ketiga, maka barang tersebut bebas dari penyitaan, pembebanan, tuntutan gugatan atau hak lain untuk menebus kembali.
  - e. Nasabah berjanji mengikatkan diri untuk dari waktu ke waktu menyerahkan kepada bank jaminan tambahan yang dinilai cukup oleh bank selama kewajiban membayar hutang atau sisa hutang nasabah kepada bank yang belum lunas<sup>12</sup>.

#### **10. Pembatasan terhadap tindakan Nasabah**

Nasabah berjanji untuk mengikatkan diri, bahwa selama berjalannya kontrak perjanjian kecuali mendapat persetujuan tertulis dari bank. Dan nasabah tidak akan melakukan sebagian atau seluruhnya dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

- a. Melakukan akuisisi, merger, restrukturisasi atau konsolidasi perusahaan nasabah dengan perusahaan atau perorangan lain;
- b. Menjual baik sebagian atau seluruh aset perusahaan yang nyata-nyata akan mempengaruhi kemampuan atau cash membayar serta melunasi hutang atau sisa hutang kepada bank kecuali menjual barang dagangan yang menjadi kegiatan usaha nasabah.
- c. Membuat hutang lain kepada pihak ketiga.
- d. Merubah Anggaran Dasar, susunan pemegang saham, komisaris dan atau Direksi Perusahaan nasabah.

---

<sup>12</sup> Dokumen Bank Syari'ah Cabang Pekanbaru Tahun 2008

- e. Melakukan investasi baru, baik yang berkaitan langsung atau tidak langsung.
- f. Memindahkan kedudukan atau lokasi barang atau barang jaminan dari kedudukan atau lokasi barang pada tempat semula atau sepatutnya barang tersebut berada, dan atau mengalihkan hak atas barang atau barang jaminan yang bersangkutan kepada pihak lain.
- g. Mengajukan permohonan kepada yang berwenang untuk menunjuk eksekutor, kurator, likuidator atau pengawasan atas sebagian atau seluruh harta kekayaan nasabah.

## **11. Risiko**

Nasabah atas tanggung jawabnya terhadap pihak bank berkewajiban melakukan pemeriksaan baik terhadap fisik barang maupun surat-surat dokumen sejak ditandatangani kontrak perjanjian. Akad ini telah mengikat nasabah untuk menanggung segala resiko yang terjadi. Dalam hal ini nasabah tidak memberatkan bank dalam menanggung resiko atas barang yang sudah dilakukan pemeriksaan.

## **12. Asuransi**

Dalam hal ini nasabah berjanji dan mengikatkan diri untuk menuntut asuransi berdasarkan Syari'ah atas bebannya terhadap seluruh barang dan jaminan bagi pembiayaan berdasar akad pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Bank.

Dari sini penulis melihat, jika ditemukan kerusakan atas barang yang telah dilakukan pemeriksaan oleh nasabah, maka kerusakan tersebut menjadi tanggung jawab Asuransi Syari'ah, misalnya Asuransi Takafful. Dalam hal ini pihak bank tidak terbebani atas kerusakan tersebut.

### **13. Pengawasan**

Nasabah memberikan kebebasan kepada bank atau petugas yang ditunjuk oleh bank, dengan tujuan mengadakan pengawasan atau pemeriksaan terhadap barang maupun jaminan serta pembukuan dan catatan pada setiap waktu selama berlangsungnya kontrak perjanjian<sup>13</sup>

### **14. Penyelesaian Perselisihan**

Nasabah dan Bank dalam menyelesaikan persengketaan atau perselisihan yang terjadi, akan melakukan beberapa tahapan penyelesaian yaitu:

- a. Ketika dalam perjalanan terjadi perselisihan atau berbeda pendapat, maka kedua belah pihak akan menyelesaikan perbedaan itu dengan cara musyawarah dan mufakat.
- b. Apabila dalam musyawarah tidak menemukan kata mufakat, maka kedua belah pihak sepakat menunjuk dan memberi kuasa kepada Badan Arbitrase Muamalat Indonesia (BAMUI).
- c. Putusan Arbitrase merupakan putusan final dan mengikat.

### **B. Problematika dalam kontrak Murabahah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru**

Problematika adalah suatu masalah menjadi nyata, perwujudan, wujud, kenyataan masalah yang nyata.

Makna di atas menjelaskan bahwa problematika dari suatu konsep dilakukan untuk mengukur, konsep yang telah direncanakan akan membuahi keberhasilan (kesuksesan) atau gagal. Begitu halnya dengan pelaksanaan murabahah antara nasabah dengan pihak Bank

---

<sup>13</sup> Dokumen Bank Syari'ah Cabang Pekanbaru Tahun 2008

Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru, untuk menilai konsep tersebut dinilai benar maka kebenaran tersebut dilihat dari fakta yang telah dilakukan, yaitu problematika kontrak murabahah tersebut.

Untuk mengukur problematika akad Murabahah tersebut, penulis melakukan wawancara dengan nasabah dan pihak Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru tentang masalah berkaitan dengan pelaksanaan kontrak murabahah antara nasabah dengan pihak Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru, yaitu sebagai berikut:

### **1. Pengajuan Permohonan**

Nasabah dalam hal ini, terlebih dahulu mengajukan permohonan pembiayaan murabahah, pihak nasabah harus memenuhi persyaratan yang dibutuhkan dalam menunjang permohonan yang diajukan kepada pihak Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru<sup>14</sup>

Menurut *Marketing Officer* Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru, yang mana tidak semua permohonan murabahah yang diajukan nasabah disetujui oleh pihak bank. Persetujuan atas permohonan nasabah setelah dilakukannya pembelajaran dan observasi terhadap permohonan dan persyaratan yang diajukan oleh nasabah kepada bank, ungkapan tersebut diakui oleh Wan Roji'ah<sup>15</sup>

Adapun permohonan tersebut, akan memperoleh persetujuan dari bank ketika:

- a. Adanya keseriusan nasabah dalam melakukan kontrak murabahah. Keseriusan nasabah dapat diukur dari kelengkapan persyaratan yang dilampirkan dengan Surat permohonan murabahah.
- b. Lengkapnya persyaratan yang telah ditetapkan pihak Bank Syari'ah Mandiri, seperti

---

<sup>14</sup> Dokumen Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru Tahun 2008

<sup>15</sup> Desi Anwar, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Surabaya: Karya Abditama 2001), cet. Ke-1, h.81.

adanya jaminan dan lain sebagainya.

## **2. Pengadaan Fasilitas yang dibutuhkan**

Fasilitas yang dibutuhkan, dan diterima nasabah setelah 14 hari kerja, terhitung sejak ditandatangani kontrak perjanjian murabahah. Menurut nasabah yang penulis jumpai fasilitas yang dibutuhkan nasabah dan diterima olehnya setelah 5 tahun sejak ditandatangani kontrak perjanjian murabahah tersebut<sup>16</sup>

Dari sini penulis menganalisa bahwa fasilitas yang dibutuhkan nasabah diterima olehnya minimal 14 hari kerja dan maksimal 5 tahun, tergantung pada bentuk fasilitas yang dibutuhkan nasabah.

## **3. Jangka Waktu, Cara Pembayaran dan tempat pembayaran**

Dalam pembayaran murabahah atas nasabah yang telah melakukan kontrak murabahah ditetapkan jatuh tempo pembayaran selama 1 (satu) bulan dan dihitung selama hari kerja.

Adapun pembayaran sisa hutang nasabah dapat dilakukan melalui:

- a. Langsung ke Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru.
- b. Melalui rekening pembayaran atas nama nasabah tersebut.
- c. Tempat-tempat khusus atau bank lain yang telah ditetapkan nasabah<sup>17</sup>

Dalam hal ini penulis melihat pihak nasabah harus mengikatkan diri dengan kesepakatan yang telah ditetapkan misalnya, masalah jangka waktu (jatuh tempo), yang mana pihak bank akan mengenakan sanksi (berupa denda) kepada nasabah yang telah melanggar kontrak perjanjian yang telah disepakati.

Menurut nasabah yang telah penulis wawancarai, yang mana bagi nasabah yang

---

<sup>16</sup> *Observasi*, tanggal 4 desember 2011 di Bank Syari'ah Mandiri Pekanbaru

<sup>17</sup> Zulfikar (marketing), *Wawancara*, Bukit Raya, tanggal 5 Desember 2011

telah melakukan pelanggaran atas kesepakatan tersebut dikenakan sanksi berupa pembayaran biaya administrasi sebesar Rp. 300,000,00,- (tiga ratus ribu rupiah)<sup>18</sup>.

Di samping itu, jatuh tempo lamanya pembiayaan murabahah antara nasabah dengan pihak Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru adalah selama 5 (lima) tahun.

Dari sini penulis melihat keterlambatan dari waktu jatuh tempo yang telah ditetapkan dan disepakati oleh kedua belah pihak, maka nasabah akan dikenakan sanksi, yang mana jaminan yang telah diberikan kepada bank akan dilelang.

#### **4. Besarnya Pembiayaan**

Besarnya pembiayaan murabahah yang dikeluarkan pihak bank kepada nasabah sesuai sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh pihak Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru. Adapun besar pembiayaan tersebut adalah Rp. 150,000,000,00,- (seratus lima puluh juta rupiah)<sup>19</sup>.

Penulis melihat besarnya pembiayaan tersebut tergantung kesepakatan yang merujuk kepada kebutuhan nasabah itu sendiri. Jumlah yang menjadi ketetapan nasabah di atas, karena fasilitas yang dibutuhkan nasabah berupa kendaraan roda empat jenis avanza dengan harga dealer sebesar Rp. 150,000,000,00,- (seratus lima puluh juta rupiah). Jadi, jika fasilitas yang dibutuhkan nasabah berupa kendaraan roda empat jenis Toyota portuner, maka pembiayaannya akan lebih besar lagi.

#### **5. Jaminan**

Dalam kontrak murabahah antara nasabah dengan pihak Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru, disertai dengan adanya jaminan.

---

<sup>18</sup> Heru Setiaji (marketing), *Wawancara*, Bukit Raya, Tanggal 5 desember 2011

<sup>19</sup> Taqiyul Islam (Nasabah Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru), *Wawancara* Bukit Raya, Tanggal 7 desember 2011



Jaminan tersebut berupa surat berharga (seperti surat tanah), tabungan dan SK (syarat ini dikenakan bagi pegawai negeri).

Menurut marketing offiser Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru jaminan tersebut ditetapkan guna mengantisipasi tedadinya dalam pelaksanaan murabahah<sup>20</sup>.

## **6. Penggunaan Fasilitas**

Barang yang telah diterima nasabah akan menjadi hak milik nasabah, dan kegunaannya menjadi tanggung jawab nasabah tersebut<sup>21</sup>. Dalam hal ini pihak Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru memberikan wewenang atau kebebasan kepada nasabah dalam penggunaan fasilitas tersebut, selama fasilitas tersebut tidak digunakan untuk hal-hal yang bertentangan dengan apa yang telah dilarang oleh Syara'. Misalnya fasilitas tersebut digunakan untuk mencuri.

Di samping, ketika fasilitas tersebut digunakan untuk keperluan yang bertentangan dengan Syara', maka tindakan nasabah demikian telah bertentangan dengan landasan utama dari Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru yaitu konsep-konsep Syari'at Islam

## **7. Pajak, biaya dan potongan**

Dalam kontrak perjanjian murabahah antara nasabah dan pihak Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru, yang mana pajak, biaya dan potongan dibebankan kepada pihak nasabah.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti dengan salah seorang nasabah Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru, yang mana nasabah tidak merasa dirugikan atas pembebanan biaya, pajak dan potongan yang telah dibebankan atasnya. Lanjutnya, hal itu merupakan hal yang wajar dilakukan. Karena pihak bank telah

---

<sup>20</sup> Farhan Jhony (Nasabah Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru), *Wawancara* Bukit Raya , Tanggal 8 desember 2011.

<sup>21</sup> Makmur setyadi (marketing offtser) , *Wawancara*, Bukit Raya , Tanggal 5 desember 2011

memenuhi permohonan fasilitas yang telah dibutuhkan<sup>22</sup>. Hal senada yang diungkapkan oleh Erwan Ardian<sup>23</sup>.

## **8. Penyelesaian Sengketa**

Kedua belah telah mengikatkan diri ketika dalam kontrak murabahah tersebut menemukan perselisihan, maka telah mempercayakan kepada Badan Arbitrase Mu'amalah Indonesia (BAMUI) melalui mediasi<sup>24</sup>, pelaksanaan murabahah sangat mengedepankan konsep kekeluargaan yang bermuara dari konsep Syari'ah.

Menurut marketing offiser Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru, yang mana penyelesaian perselisihan antara nasabah dengan pihak bank membutuhkan waktu maksimal selama seminggu, karena kedua belah pihak menyerahkan penyelesaiannya kepada Badan Arbitrase Mu'amalah Indonesia (BAMUI)".

## **C. Tinjauan ekonomi Islam terhadap masalah kontrak pada Bank syariah cabang pekanbaru**

Islam adalah agama yang mengatur hubungan manusia dengan khaliq (aqidah dan ibadah), dengan diri sendiri (makan dan minum, berpakaian dan akhlak), dengan sesama (muamalah dan uqubat sanksi).

Dari definisi di atas, dipahami bahwa Islam tidak hanya sekedar agama mengatur urusan ritual, akan tetapi Islam merupakan sekumpul aturan yang mengatur seluruh aspek kehidupan. Dan Islam merupakan *way of life* (pandangan tentang kehidupan).

Oleh karena itu, seorang muslim harus menjadikan aqidah Islam sebagai standar dalam berfikir dan syari'at Islam sebagai standar dalam berbuat. Secara konkrit Islam harus

---

<sup>22</sup> Luthfia Isna Dinova (Nasabah Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru), *Wawancara*, Bukit Raya, Tanggal 5 desember 2011.

<sup>23</sup> Erwan Ardian (Nasabah Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru), *Wawancara* Bukit Raya, Tanggal 5 Januari 2012.

<sup>24</sup> Zulfikar (marketing offiser), *Wawancara*, Bukit Raya, Tanggal 5 desember 2011

dijadikan barometer dalam berbagai permasalahan yang dihadapi umat seperti murabahah antara nasabah dengan Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru.

Seorang muslim telah mafhum bahwa Islam merupakan sekumpul aturan tentang kehidupan, Oleh karena itu, seorang muslim dalam menghadapi dan mencari solusi dari problematika yang dihadapi dilarang mengadopsi aturan yang bersumber dari luar Islam , karena aturan tersebut tidak akan menemukan solusi yang sulit dan memutuskan problematika yang dihadapi. Karena muslim maju dengan agamanya, sementara non muslim maju dengan menjauhkan agamanya. Demikian ungkapan yang disampaikan oleh ilmu Francis. Dari ungkapan ilmuan di atas, jelas setiap permasalahan yang dihadapi oleh muslim harus merujuk kepada aqidah Islam iyyah yang bersumber dari alquran dan Rasulullah Saw. Oleh karena itu, tindakan muslim dalam mengadopsi hukum-hukum yang bersumber dari luar Islam , maka tindakan tersebut merupakan sebuah kesesatan yang nyata, sebagai mana firman-nya dalam al-quran: Majalah Al- Wa'i Edisi 57 tahun 5, 31 mei 2005

وَمَا كَانَ لِمُؤْمِنٍ وَلَا مُؤْمِنَةٍ إِذَا قَضَى اللَّهُ وَرَسُولُهُ أَمْرًا أَنْ يَكُونَ لَهُمُ  
الْخِيَرَةُ مِنْ أَمْرِهِمْ ۚ وَمَنْ يَعْصِ اللَّهَ وَرَسُولَهُ فَقَدْ ضَلَّ ضَلَالًا مُّبِينًا ﴿٣٦﴾

Artinya: " Dan tidaklah patut bagi laki-laki yang mukmin dan. tidak (pula) bagi perempuan yang mukmin, apabila Allah dan Rasul-Nya telah menetapkan suatu ketetapan, akan ada bagi mereka pilihan (yang lain) tentang urusan mereka. Dan barangsiapa mendurhakai Allah dan Rasul-Nya maka sungguhlah dia telah sesat, sesat yang nyata". (QS: 33 : 36)

Dari dalil di atas menjelaskan seorang muslim baik laki-laki maupun perempuan yang mencari aturan selain yang telah. ditetapkan Allah dan Rasulullah Saw, maka mereka telah mendurhakai Allah dan Rasulullah dan perbuatan yang dilakukan adalah kesesatan yang nyata. Dalam sebuah hadits dijelaskan bahwa perbuatan sesat itu adalah perbuatan yang

menjurus pelakunya kepada Neraka. Rasulullah Saw bersabda:

Artinya: " Sesungguhnya perkataan yang paling benar adalah Kitabullah, dan sebaik-baik jalan hidup adalah jalan hidup Muhammad Saw, sedangkan seburuk-buruk urusan agama adalah diada-adakan, tiap yang diada-adakan adalah bid'ah, dan tiap bid'ah adalah sesat, dan tiap kesesatan menjurus ke Neraka" (HR MUSLIM)<sup>25</sup>.

Dalam ayat yang lain Allah berfirman dan mengkhabarkan kepada hambahnya bahwa segala kerusakan di muka bumi ini merupakan ulah tangan manusia. Sebagai mana firman-nya :

ظَهَرَ الْفَسَادُ فِي الْبَرِّ وَالْبَحْرِ بِمَا كَسَبَتْ أَيْدِي النَّاسِ لِيُذِيقَهُمْ بَعْضَ

الَّذِي عَمِلُوا لَعَلَّهُمْ يَرْجِعُونَ ﴿٤١﴾

Artinya: "Telah nampak kerusakan di darat dan di laut disebabkan karena perbuatan tangan manusia, supaya Allah merasakan kepada mereka sebahagian dari (akibat) perbuatan mereka, agar mereka kembali ke jalan yang benar".(qs : 30: 41)<sup>26</sup>

Dari ayat di atas, menjelaskan bahwa setiap kerusakan yang ada di darat dan di laut dipicu oleh kemaksiatan yang dilakukan oleh manusia. Namun , dalam ayat ini dijelaskan solusi dari semua itu harus kembali kepada Islam jalan yang benar. Yang mana ketika problema yang dihadapi mengadopsi solusi yang bersumber dari luar Islam, maka kemaksiatan jangankan berkurang, akan tetapi tetap bertahan dan semakin berkembang di muka bumi.

Di samping itu, kontrak perjanjian murabahah antara nasabah dengan. Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru bertentangan dengan Syari'ah, karena disamping secara faktanya nasabah mengalihkan yang semula dari pembelian roda empat menjadi pembelian rumah setelah dilakukan pengkajian dan didukung oleh ungkapan dari marketing officer Bank

---

<sup>25</sup> Departemen Agama RI, *Quran dan Terjemahan*, (Semarang: Toha Putra, 1996) Cet Ke 1, hal 337.

<sup>26</sup> Departemen Agama RI, *Quran dan Terjemahan*, (Semarang: Toha Putra, 1996), Cet Ke 1, hal 226

Syari'ah Cabang Pekanbaru, yang mana kontrak perjanjian murabahah antara nasabah dengan pihak Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru tidak sesuai Syari'at Islam sebagai standar dalam pelaksanaannya.

Praktek jual beli murabahah sebagai salah satu produk Bank Syari'ah Mandiri cabang Pekanbaru yang mana seperti jual beli kendaraan bermotor. Dalam hal ini pihak Bank Syari'ah Mandiri cabang Pekanbaru sebagai penyedia barang dengan perjanjian yang jelas.

Jual beli murabahah merupakan jual beli amanah, karena pihak bank memberikan amanah kepada nasabah untuk memberitahukan harga pokok barang. dalam jual beli murabahah ini tidak diperbolehkan berkhianat. Allah berfirman:

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَخُونُوا اللَّهَ وَالرَّسُولَ وَتَخُونُوا أَمْنَتَكُمْ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٧﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasul (Muhammad) dan (juga) janganlah kamu mengkhianati amanat-amanat yang dipercayakan kepadamu, sedang kamu mengetahui. (Q.S al-anfal:27)

Berdasarkan ayat diatas, apabila terjadi jual beli murabahah dan terdapat penipuan terhadap akad. maka dalam hal ini pendapat ulama hanafiyah, pihak bank merasa dibohongi karena nasabah pada semula hendak membeli roda empat kemudian dibelikan ke rumah maka ini merupakan suatu penipuan karena tidak sesuai dengan janji semula dan menurut hukum islam dianggap suatu penghianatan terhadap akad murabahah. kemudian Ibnu Juzai dari mazhab maliki mengatakan "tidak boleh ada penipuan jual beli murabahah dan jual beli lainnya". termasuk penipuan disini yaitu nasabah yang semula membeli kendaraan roda empat kemudian membelikan nya ke rumah dan juga pihak bank pun merasa terbohongi oleh

nasabah dan itu merupakan telah melanggar hukum islam yaitu mengenai jual beli murabahah.oleh sebab itu kontrak murabahah haruslah dijalankan sesuai dengan syariat islam.

Bahwa nasabah telah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada Bank untuk mem. Bahwa berdasarkan ketentuan syari'ah pembiayaan oleh Bank kepada nasabah diatur dan akan berlansung menurut ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Nasabah untuk dan atas nama Bank membeli barang dari pemasok untuk memenuhi kepentingan nasabah dengan pembiayaan yang disediakan oleh Bank dan selanjutnya Bank menjual barang tersebut kepada nasabah sebagai mana nasabah membelinya dari Bank, dengan harga yang telah disepakati oleh nasabah dan Bank, tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan kontrak ini.
2. Penyerahan barang tersebut dilakukan oleh pemasok langsung pada nasabah dengan persetujuan dan sepengetahuan Bank.

Nasabah membayar harga pokok ditambah margin keuntungan atas jual beli ini kepada Bank dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga karenanya sebelum nasabah membayar lunas harga pokok dan margin keuntungan kepada Bank nasabah berhutang kepada Bank.

Mengenai hasil penelitian yang telah dilakukan terhadap akad perjanjian dan Realisasi akad Murabahah antara nasabah dengan. Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru bertentangan dengan syari'ah. Karena Islam punya konsep baku tentang murabahah, diantaranya yaitu:

1. Memiliki akad yang jelas.

Dalam hal ini, harus ada kejelasan mengenai batasan-batasan dalam pelaksanaan syirkah

yang hendak diwujudkan.

2. Barang harus jelas.

Barang atau benda yang hendak diperjual belikan harus jelas siapa pemiliknya. Yang mana dilarang memperjual belikan barang atau benda milik orang lain atau bukan kepemilikan yang utuh (mutlak).

3. Suka sama suka (Harus Ridho).

Dalam hal ini, tidak dijumpai antara yang berakad merasa tidak puas, atau keberatan atas setiap syirkah yang akan dilakukan.

4. Tidak terjadinya praktek kecurangan (Zholimi).

Jadi, dari bentuk kontrak murabahah antara nasabah dengan pihak Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru, maka penulis berkesimpulan setelah dilakukan kajian dan dihubungkan dengan konsep konsep dasar ekonomi Islam , maka bentuk dan pelaksanaan kontrak perjanjian tersebut masih dijumpai pelanggaran atau penyimpangan. Meskipun ada dijumpai kerancuan berkaitan dengan waktu pengadaan fasilitas yang dibutuhkan nasabah, namun menurut hemat penulis perbedaan tersebut dilatar belakangi oleh kesulitan dalam menemukan fasilitas yang dibutuhkan nasabah.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pelaksanaan kontrak pembiayaan murabahah pada bank syariah mandiri cabang pekanbaru pada pembelian kendaraan roda empat beroperasi tidak sesuai standar bank syariah yang mana sebagai penyedia barang, sementara nasabah sebagai pengguna barang tidak komitmen dengan janji semula yang mana nasabah telah melanggar dan tidak menjalankan komitmen pada akad kontrak murabahah yang dibuat bersama pihak bank dan mengalihkan dari pembelian kendaraan roda empat kepada pembelian rumah.
2. Problematika dalam kontrak murabahah pada Bank syariah mandiri cabang pekanbaru pada pembelian kendaraan roda empat, Batal dan tidaknya kontrak tersebut tergantung komitmen dari kedua belah pihak dalam menjalankan kontrak yang telah disepakati bersama. Jadi dari sini dapat dipahami bawah ketika terjadi pembatalan kerjasama, maka dipastikan adanya salah satu pihak yang tidak komit dengan kontrak yang telah disepakati sebelumnya, atau adanya sebab-sebab lain yang menurut syara' kontrak tersebut tidak memungkinkan untuk dilanjutkan.
3. Tinjauan ekonomi Islam terhadap masalah dalam kontrak murabahah pada Bank syariah mandiri cabang pekanbaru, Dari fakta kejadian murabahah antara nasabah dengan bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru, setelah dikaji secara lanjut dengan mengumpulkan fakta-fakta terhadap yang berkaitan baik bersumber dari nasabah maupun pihak Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru, yang mana problematika dalam kontrak Murabahah pada Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru bertentangan dengan syara' Karena



dalam pelaksanaannya problematika dalam kontrak murabahah tersebut tidak sejalan dengan konsep-konsep dasar Mu'amalah dalam Islam .

## **B. Saran-saran**

Dalam penelitian ini, ada beberapa hal yang harus menjadi perhatian dan sekaligus merupakan saran-saran ilmiah dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut:

1. Kepada setiap nasabah dan pihak Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru hendaklah kontrak murabahah yang telah disepakati menjadi komitmen untuk dijalankan, dan menghindari setiap tindakan-tindakan penyimpangan yang bertentangan dengan kontrak yang telah disepakati tersebut. Namun, yang harus menjadi stressing kontrak tersebut selalu memperhatikan konsep-konsep dasar mu'amalah dalam Islam .
2. Kepada ulama dan tokoh masyarakat, hendaklah bersikap pro aktif dalam memberikan pencerahan dan mencerdaskan masyarakat (khusus nasabah), sehingga tidak hanya menjadikan Islam sebagai pedoman dalam perkara ibadah semata, melainkan menjadikannya sebagai standar (miqyas) dalam berbagai aktifitas kehidupan, diantaranya dalam perkara ekonomi (murabahah)
3. Kepada para penguasa hendaknya memperhatikan perkara mu'amalah misalnya dalam bidang murabahah. Karena dalam peratek ekonomi banyak sekali ditemukan penyimpangan- penyimpangan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, Syafi'I Muhammad, *Bank Syariah dari Teori Kepratek*, (Jakarta: Gema Insani Press 2001) Cet Ke-1
- A.W. Mannawir, *Kamus Al-munawwir*, (Surabaya: Pustaka Progresif, 1997) Cet Ke-1
- Anwar, Dessy, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Surabaya: Karya Abditama, 2001), cet. ke-1
- Rustam rianto bambang, *Perbankan Syariah*, (pekanbaru: mumtaz cendekia press, 2005), cet 1, hal 68
- Bungin burhan, *Penelitian Kualitatif*, (jakarta: kencana, 2009), cet 3, hal 139
- Daeng naja, H.R., *Akad Bank Syariah*, (Yogyakarta: yustisia, 2011), cet 1, hal 86
- Imam takidin abubakar bin muhammad husaini husni damsikussafi'I, *kitab kifayatul akhyar*, (semarang: toha putra), juz ke 1, hal 301
- JeFrizal, *Analisa Sistem Murabahah Pada BMT Amanah PII Pekanbaru*, (skripsi: uin suska riau, 2005) cet 1, hal 15
- Karim, Adiwarman, *Bank islam analisis fiqih dan keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004) Cet Ke-2, hal 88
- Kasmir, *Dasar Dasar Perbankan*, ( Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002) Cet Ke1
- Lubis Ibrahim, *Ekonomi Islam : Suatu. Pengantar, Kalam Mulia, Jilid 2*, (Jakarta: , 1995), hal 70
- Mannan, Muhammad Abdul, *teori dan praktek ekonomi islam* (Yogyakarta: PT bhakti wakaf, 1993), cet 2, hal 167
- Muhammad Husain Husni Damsikussafi'i Bin Imam Takiddin, *Ki fayatul Akhyar*, (Semarang: Toha Putra), Juz Pertama
- RI, Departemen Agama, *Al-Quran Dan Terjemah*, (Semarang: Toha Putra, 1996) Cet 1, hal 337
- Rusyd, Ibnu, Bidayatul Muftahid, *Analisis Fiqih Para Muftahid*, (Jakarta: Pustaka Armani, 2002) Cet Ke-2
- Suminto, warkum, *Azas-Azas Perbankan dan lembaga keuangan terkait*, (Jakarta: raja grafindo persada, 1997), cet 1, hal 100
- Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: Ull Press, 2000) Cet Ke-2

Zuhdi masfuk, *Masail Fiqhiyyah*, (Jakarta: Haji Mas agung, 1992) Cet Ke-2